



FGZ

Jahresbericht 2020

Jugendliche in der FGZ und im Friesenberg

Das Bildthema für diesen Jahresbericht – eine Serie mit Portraits junger Menschen, die in der FGZ aufgewachsen sind, die hier leben und wohnen – war schon lange vor dem Corona-Jahr bestimmt. Bei den Fototerminen mit den Jugendlichen, die im Frühling 2020 mitten im ersten Lockdown starteten, fiel der Fotografin auf, dass trotz der augenfälligen Unterschiede im Aussehen und Verhalten sowie bei Herkunft, Einstellungen und Zukunftsplänen der jungen Menschen ein Gesprächsthema dominierte. Die Pandemie mit ihren Einschränkungen des Soziallebens, den damit verbundenen Schwierigkeiten bei der Lehrstellensuche oder beim Online-Unterricht, abgebrochenen Auslandsaufenthalten, der diffusen Angst vor Erkrankung von Nahestehenden – immer wieder war Corona und der Einfluss der Massnahmen auf das bisher gewohnte Leben das Gesprächsthema. Das Virus und sein Einfluss auf die Lebensrealitäten von Jugendlichen und jungen Erwachsenen ist auch das Thema des Gastartikels in diesem Jahresbericht.

Die Bilder der allein, zu zweit oder zu dritt porträtierten Jugendlichen zeigen die jungen Menschen in unterschiedlichen Situationen und Umgebungen – jedes Bild hat seine eigene, spezielle Stimmung. Diese wird noch verstärkt durch die Aufnahmen, die einigen der Portraits gegenübergestellt sind. Die jungen Leute wirken zum Teil ernst, unnahbar, verletzlich, aber auch stolz, selbstbewusst und zuversichtlich in die Welt blickend, sich gegenseitig Halt gebend. Einige schauen direkt in die Kamera, andere in eine unbestimmte Ferne. Wer sich die Bilder anschaut, wird sich an Situationen und Stimmungen aus der eigenen Jugend erinnern, auch wenn diese schon lange vergangen ist.

Das übergreifende Thema der Bilder ist der Übergang zwischen nicht mehr Kind und noch nicht (ganz) erwachsen sein. Der Abschied von der Kindheit und die damit verbundenen Hoffnungen und Visionen, aber auch Unsicherheiten und Ängste, werden immer wieder sichtbar. In der Pandemie ist die Ungewissheit, ob man seine Ziele für Ausbildung und Beruf und für das Leben erreichen kann, ob sich Hoffnungen und Wünsche erfüllen werden, wohl noch stärker als unter normalen Umständen. Ob die Bilder anders wären ohne die Pandemie, ist ungewiss, aber die Fotografierten werden ihr Bild und ihre Jugendzeit wohl immer mit der Pandemie in Verbindung bringen.

Die FGZ dankt Andrin, Annina, Elena, Ellen, Fay, Fil, Jaron, Jesada, Joel, Jonathan, Kevin, Lara, Lilith, Lisa, Mathilda, Mia, Nilla, Noam, Ramon, Riana, Sade, Salome, Sanna, Sebastian, Sophie, Stephanie, Vania und Zoë für ihre Bereitschaft, bei diesem Fotoprojekt mitzumachen.

Die Fotos im diesjährigen Jahresbericht stammen von der Zürcher Fotografin [Franziska Willimann](#).

Franziska Willimann absolvierte den Studiengang Fotografie am MAZ, der Schweizer Journalistenschule in Luzern, und ist heute als selbstständige Fotografin tätig. Neben Auftragsarbeiten ver-

folgt sie ihre persönlichen Projekte, die von Menschen und der Poesie des Alltäglichen als wichtige Inspirationsquellen geprägt sind. In zum Teil langfristigen Projekten begleitet sie die porträtierten Menschen und zeigt deren Entwicklungen und Veränderungen über die Zeit, oder sie ergründet in einer visuellen Annäherung deren unterschiedlichen Welten. Ihre Bilder und

Inhalt

4	Vorwort
6	Wohnen und Vermieten
8	Bauten und Aussenraum
11	Todesfälle 2020
12	Zusammenleben und Soziales
14	Verwaltung und Gremien
18	Thema: Jugendliche in der Pandemie
	Finanzbericht 2020
30	Erläuterung zur Jahresrechnung
50	Bericht der Revisionsstelle
	Übersicht Organisation und Siedlungen
60	Anlässe und Versammlungen 2020
61	Die Siedlungen der FGZ
62	Die FGZ in Zahlen
64	Liegenschaftswert und Wohnungsbestand
66	Vorstand, Kommissionen usw. der FGZ
70	Personal der FGZ
74	Stiftung Hilfsfonds FGZ
76	Rechnung Stiftung Hilfsfonds
78	Impressum

Bildserien zeigt sie immer wieder in Ausstellungen und Publikationen.

Franziska Willimann lebt mit Partner und drei Töchtern seit 2007 in der FGZ, ihr Fotoatelier hat sie in der Binz.



Was für ein Jahr!

**Liebe Genossenschafterinnen,
liebe Genossenschaffer,
liebe Leserinnen und Leser**

Home-Office-Pflicht, Lockdown und Social Distancing: Neue Wörter bestimmten 2020 unseren Alltag. Gefragt waren Anpassungsfähigkeit und spontane Entscheidungen – Eigenschaften, die wir gerne der jungen Generation zuschreiben.

Trotzdem war 2020 gerade auch für junge Menschen kein einfaches Jahr. Die Vorgabe «zu Hause bleiben und Abstand halten» traf Jugendliche besonders hart, sei es in der Ausbildung, auf der Suche nach Lehrstelle, Vergnügen und Freundschaft.

Die Bilder in diesem Bericht zeigen Jugendliche im Friesenberg. – Ob sich diese Generation dereinst nach Verbindlichkeit und Planbarkeit sehnen wird? Werden künftig statt echter Treffen Online-Dating, Video-Konferenzen und Social-Media-Plattformen den Alltag bestimmen? – Das ist nicht der «System Change», den die Klimajugend Anfang Jahr lautstark einforderte. Aber er könnte in Teilen Realität werden.

Was für die Gesellschaft gilt, lässt sich auf den kleinen FGZ-Kosmos übertragen. Statt an der Generalversammlung im Volkshaus stimmten und wählten wir 2020 per Brief. Während die einen die Debatte vermissten, fanden andere die schriftliche Durchführung sogar eine gute Sache. System Change? Wird etwas davon gar bleiben?

Wir alle hoffen auch, dass das mit der Pandemie verbundene Leid und die Einschränkungen bald ausgestanden sind. Wenn doch

etwas davon bleibt, werden wir in der FGZ intensiv über Räume für veränderte Wohn- und Lebensformen und eine neue Art des Zusammenlebens nachdenken müssen.

Die Corona-Krise führt uns aber auch einmal mehr vor Augen, welches Glück wir haben, in der FGZ zu wohnen. Gemeinsam können wir neue Lösungen finden und demokratisch über künftige Entwicklungen entscheiden. Mit dem Projekt «Im Friesenberg» können wir dazu beitragen, dass neue gemeinnützige Wohnungen entstehen. Mehr Menschen werden so Teil der FGZ-Familie. Und mit dem Weiterbau am Anergienetz werden wir künftig weitere Siedlungen mit Abwärme heizen. – Das alles stimmt mich zuversichtlich!

A handwritten signature in green ink, appearing to read 'K. Schulte', written in a cursive style.

Karin Schulte, Präsidentin FGZ

Ein grosses Dankeschön!

Ein besonderer Dank gebührt in diesem Jahr zuerst allen Mitarbeitenden der Verwaltung: Sie haben in kürzester Zeit unter erschwerten Arbeitsbedingungen vieles möglich gemacht, was vor der Corona-Pandemie undenkbar war. Ohne das beherzte Anpacken aller Mitarbeitenden wären die schriftliche Durchführung der Generalversammlung, das Aufrechterhalten des Reparaturwesens, des Schalters, der Mieterwechsel, der Dienstleistungen der Altersbetreuung, der Sozialberatung und einiges anderes nicht möglich gewesen.

Auch die Kolleginnen und Kollegen von Vorstand, Kommissionen und Hilfsfonds haben trotz umständlichen Online-Sitzungen und vielen Änderungen ihren überaus wichtigen Beitrag an das FGZ-Jahr 2020 geleistet. Etliche Anlässe hat die Freizeitkommission im vergangenen Jahr zwar geplant, aber durchführen konnte sie die allerwenigsten. – Danke für den Einsatz!

Unser Dank geht aber ebenso sehr auch an die Menschen, die unser Zusammenleben in der Nachbarschaft bereichert haben. Im Corona-Jahr war das besonders wichtig. Wir sind deshalb dankbar für die nachbarschaftliche Unterstützung, für das gemeinsame Klatschen für das Gesundheitspersonal oder für das musikalische Ständchen im Garten. Es sind die Menschen, die sich wertschätzend und aktiv einbrachten, sei dies daheim, in der Siedlung oder an Online-Versammlungen, die unsere Genossenschaftskultur positiv prägen.

Ein Dank geht auch an alle Institutionen und Partnerorganisationen, die mit uns zusammenarbeiten.

Wohnen und Vermieten

Es war ein herausforderndes Jahr für den Bereich Vermietung und Mitglieder. Der Lockdown wegen der Pandemie hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Vermietung – vieles musste neu gedacht und umorganisiert werden. Durch Einsatz und Kooperation der FGZ-Mitarbeitenden und der Mieterinnen und Mieter konnten die Herausforderungen erfolgreich gemeistert werden.

Aufgrund des Lockdowns musste die FGZ Neuvermietungen Mitte März befristet einstellen. Wohnungsbesichtigungen und persönliche Vermietungsgespräche waren nicht mehr möglich und für die geplanten Umzüge gab es plötzlich viele Unsicherheiten.

Probleme mit Umzügen gut bewältigt

Damit die rechtlichen Verpflichtungen der FGZ aus bereits unterzeichneten Mietverträgen eingehalten werden konnten, wurden die Übergaben und Abnahmen der Wohnungen und Reihenhäuser vor Ort aber noch durchgeführt – unter strikter Einhaltung von Abstands- und Hygieneregeln.

Im Zusammenhang mit den Umzügen gab es manche organisatorische Schwierigkeit zu meistern. So waren ausziehende Mieter/innen oft unsicher, ob der Vormieter ihrer neuen Wohnung rechtzeitig ausziehen kann und diese überhaupt leer sein wird. Ungewiss war häufig auch, ob Zügelunternehmen oder Reinigungsinstitute die zugesagten Termine einhalten können. Als Folge der Corona-Massnahmen musste manches umorganisiert und in Ausnahmefällen auch verschoben werden.

Dank viel Verständnis und guter Kooperation seitens der Mieterinnen und Mieter und dem Einsatz des Vermietungsteams und insbesondere auch der Mitarbeitenden der Bewirtschaftung, welche für Übergabe und Abnahme der FGZ-Wohnobjekte zuständig sind, konnten die Probleme aber gut bewältigt werden.

Während dem Lockdown ebenfalls sehr eingeschränkt war der direkte Kontakt der Mieter/innen mit der Verwaltung: Schalter und Werkstätten waren geschlossen. Dringend nötige persönliche Kontakte wurden telefonisch und per E-Mail organisiert.

Im Juni konnte der Schalter dann wieder geöffnet und auch die Vermietung wieder

aufgenommen werden. Gegen Ende Jahr, mit Beginn der Einschränkungen wegen der zweiten Coronawelle, wurden die Sicherheitsmassnahmen wieder verschärft. Der Schalter am Friesenbergplatz 1, die zentrale Anlaufstelle für die FGZ-Mieter/innen, konnte aber offen bleiben.

Mieterlasse für das Gewerbe

Für einen Teil der Gewerbemieter/innen führte der Lockdown zu einer Teil- oder Totalschliessung, verbunden mit entsprechenden Einnahmeausfällen. Dies erforderte eine Reaktion der FGZ als Vermieterin. Das Vermietungsteam stand mit den Gewerbemietenden in Kontakt. Mit einer schriftlichen Bestätigung, dass sie aus keinen anderen Quellen für ihre finanziellen Einbussen entschädigt werden, erhielten die Gewerbemieter/innen zeitnah einen Teilerlass des Mietzinses.

Umbau der Verwaltungsbüros im ehemaligen Verwaltungsgebäude

Im Berichtsjahr beschäftigten das Vermietungsteam neben Corona weitere Aufgaben, etwa eine temporäre Arztpraxis, die kurzfristige Suche nach Ersatz-Wohnobjekten für die Bewohnenden von drei Reihenhäusern im Kleinalbis oder, wie jedes Jahr, auch die Mietumfrage.

Nach dem Umzug der Verwaltung wurden die freigewordenen Büroräumlichkeiten im ersten Stock an der Schweighofstrasse 193 in einen Mittagshort für die städtischen Schulen umgebaut. Weil dies mit grossen Lärmmissionen verbunden war, konnte der im zweiten Obergeschoss eingemietete Arztbetrieb während der Bauzeit nicht aufrechterhalten werden. In Gesprächen zwischen der FGZ und dem Arzt Dr. Guggenheim wurden mögliche Lösungen besprochen und gemeinsam entschieden, dass für die Kinderarztpraxis von März bis August

2020 ein Ersatzobjekt in der Nähe zur Verfügung gestellt wird. Dies ermöglichte der FGZ, die in die Jahre gekommenen Räumlichkeiten der Arztpraxis zu sanieren.

Kurzfristig Ersatzwohnungen gesucht

Im September stellte sich dem Vermietungsteam eine spezielle Herausforderung. Kurzfristig musste für die Bewohnenden aus drei Reihenhäusern an der Schweighofstrasse eine Ersatzwohnung für ein halbes Jahr organisiert werden. Die drei Reihenhäuser mussten im unbewohnten Zustand mit Pfählungen stabilisiert werden. Mit den Betroffenen wurden Gespräche geführt, jeder Partei konnte schliesslich ein Ersatzobjekt angeboten werden. Gleichzeitig bedeutete dies auch die Verschiebung der zum Teil bereits vorbesprochenen Vermietungen und der Umzugssanierungen dieser Ersatzobjekte. Dank der Flexibilität der Beteiligten gelang es, bei dieser (Feuerwehrrübung) für alle passende und akzeptable Lösungen zu finden.

Mietumfrage

Im Herbst 2020 konnte die alljährliche Mietumfrage mit grossem Einsatz des Teams termingerecht durchgeführt werden. Bis auf ca. 100 sendeten alle der über 2000 Mietparteien die Mietumfrage ausgefüllt zurück – sehr viele fristgerecht, die anderen dann nach einem entsprechenden Erinnerungsschreiben. Wer bei der obligatorischen Umfrage nicht mitmacht, bezahlt gemäss Reglement einen Mietzinszuschlag (wegen fehlender Unterlagen).

Pensionierungen und Neuanstellungen

Im Frühling 2020 wurden zwei langjährige Mitarbeiterinnen des Vermietungsteams pensioniert, beide Stellen wurden neu besetzt. Zwei kompetente neue Mitarbeiterinnen konnten willkommen geheissen werden. Seit Anfang 2020 ist die Verwaltung in den neuen Büros am Friesenbergplatz zuhause. Hier arbeitet das Vermietungsteam im gleichen Raum, was sich positiv auf den Austausch untereinander auswirkt. Allerdings funktionierte dieser schnelle und unkomplizierte Infoaustausch coronabedingt nur teilweise. Neu ist auch, dass für Vermietungsgespräche ein spezielles Sitzungszimmer zur Verfügung steht – eine Neuerung, die sich sehr bewährt.

Aus der Statistik: Zuzüge und Wegzüge

2020 wurden insgesamt 140 Wohnobjekte neu- oder wiedervermietet. Dies sind 33 weniger als 2019, als die Wohnungen des zweiten Teils im Quartierzentrum vermietet wurden. 60 Mietparteien sind innerhalb der FGZ in ein neues Wohnobjekt gezogen. Solche internen Umzüge sind im Vermietungsreglement geregelt, welches eine Reihe von Umzugsgründen auflistet. Der häufigste Umzugsgrund im vergangenen Jahr war «Trennung/Scheidung», auf Platz zwei folgt «Familienzuwachs». Insgesamt 80 Wohnobjekte, die auf der Website ausgeschrieben wurden, konnte das Vermietungsteam extern, das heisst an Nichtmitglieder vermieten. In der Regel müssen Neumieter/innen FGZ-Mitglied werden. Einzelne zogen aber in ein befristetes Objekt und konnten deshalb nicht Genossenschaftsmitglied werden.

78 Mietparteien zogen aus der FGZ weg. Davon wechselten 18 in ein Alters- oder Pflegeheim, 17 Mietverträge endeten, weil die Bewohnerin oder der Bewohner verstorben ist. Bei zwei Genossenschaftsmitgliedern musste der Leitende Ausschuss des Vorstandes den Ausschluss verfügen und die Wohnobjekte wegen gestörtem Ruhebedürfnis der Nachbarschaft künden (Artikel 257f OR).

Für Nebenobjekte wie Parkplätze, Lager, Gewerberäume wurden 213 Mietverträge erstellt, ausserdem wurden 33 Vertragsänderungen wegen Trennungen, Todesfällen u. a. bearbeitet. Diese sind administrativ manchmal recht aufwändig, weil oft fehlende Unterlagen abgewartet und Fristen eingehalten werden müssen.

Für sieben Mietparteien, die sich in einer Umzugsfrist befanden, konnten neue Verträge für faire, den Belegungsvorschriften entsprechende Wohnmöglichkeiten innerhalb der Genossenschaft abgeschlossen werden.

Gegen Ende 2020 hat die Vermietung mit den Vorbereitungsarbeiten für die Vermittlung von Wohnobjekten für die Genosschafter/innen des Grossalbis begonnen. Die Aufgabe, für alle Betroffenen eine gute Wohnlösung zu finden, wird die Vermietung in den kommenden ein bis zwei Jahren intensiv beschäftigen.

Bauten und Aussenraum

Der Bereich Bauten und Aussenraum beschäftigte sich 2020 insbesondere mit dem Projekt Ersatzneubau Grossalbis, aber auch mit kurzfristigen Projekten wie den Pfählungen bei drei Kleinalbis-Häusern. Wichtig für die bauliche Zukunft der FGZ ist die Verabschiedung der neuen Bauordnung für den Friesenberg und der Bundesgerichtsentscheid zur Gründersiedlung.

Die Neuorganisation des Baubereichs der Verwaltung wurde im vergangenen Jahr weitergeführt, unter anderem wurden neue Instrumente für das Baumanagement entwickelt und eingeführt. Auch zu den Zuständigkeiten und zur Zusammenarbeit mit den Gremien wurden Entscheide gefällt, welche für den Bereich wichtig sind. So soll gemäss Vorstandsentscheid ein Steuerungsausschuss Bauten und Aussenraum (StauBA) künftige Bauprojekte begleiten.

Nach der Pensionierung von Heinz Aeberli im Frühjahr ist die alte Bauabteilung definitiv Geschichte. Die neue Crew unter der Leitung von Daniela Ziswiler hat sich etabliert. Um die vielfältigen operativen Aufgaben bewältigen zu können, wurde eine zusätzliche Stelle Projektleitung Bauherr bewilligt, die 2021 möglichst bald mit einer geeigneten Fachperson besetzt werden soll.

Wichtige Entscheide für die bauliche Weiterentwicklung der FGZ

Im Berichtsjahr sind zwei wichtige, seit längerem erwartete Entscheide gefallen, welche die bauliche Zukunft der FGZ beeinflussen: Die Revision der Baugesetzgebung für den Friesenberg wurde abgeschlossen und vom Gemeinderat verabschiedet, und das Bundesgericht fällte einen Entscheid zur Unterschutzstellung der Gründeretappen 1 und 2.

Die Nutzungsplanung Friesenberg (Zonenplanänderung und Ergänzungsplan Städtebau) soll eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Wohnquartiers Friesenberg ermöglichen und betrifft viele Siedlungen der FGZ. Im November 2019 hatte der Stadtrat dem Gemeinderat beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung für das Quartier Friesenberg festzusetzen. In der Folge beschäftigte sich die Spezialkommission Hochbaudepartement, Stadtentwicklung (SK HBD/SE) des Gemeinderates mit der Vorlage.

An einer Kommissionssitzung von Anfang März, die im Friesenberg abgehalten wurde, konnten Genossenschaftspräsidentin Karin Schulte und Baubereichsleiterin Daniela Ziswiler die Genossenschaft sowie ihre Werte und Anliegen bezüglich der Nutzungsplanung vorstellen. Zusätzlich wurde ein Rundgang durch das Quartier organisiert, um den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten die wichtigen Aspekte der Nutzungsplanung vor Ort zu veranschaulichen.

Ende Juni formulierte die SK HBD/SE ihre Weisung mit einigen Änderungsanträgen zu Händen des Gemeinderates, welche Ende August im Gemeinderat behandelt wurden. Nach der Bereinigung durch die Redaktionskommission erfolgte rund einen Monat später die Schlussabstimmung im Gemeinderat, welcher die neuen Baubestimmungen für den Friesenberg mit grossem Mehr verabschiedete. Die Referendumsfrist verstrich ungenutzt, so dass das Amt für Städtebau Mitte Januar 2021 das Genehmigungsgesuch zur Nutzungsplanung Friesenberg an die kantonale Baudirektion überweisen konnte. Die definitive Inkraftsetzung ist 2021 zu erwarten.

Gründeretappen müssen unter Schutz gestellt werden

Im März 2019 hatten die Stadt Zürich und die FGZ beim Bundesgericht eine Beschwerde gegen ein Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts eingereicht. Dieses hatte einen Rekurs des Stadtzürcher Heimatschutzes gegen den Entscheid des Stadtrates gestützt, auf die Unterschutzstellung der Etappen 1 und 2 zu verzichten.

Im Juni 2020 führte eine Delegation des Bundesgerichts einen Augenschein in der ersten und zweiten Bauetappe durch. Dabei wurden auch ein Reiheneinfamilienhaus und eine Geschosswohnung besichtigt. Die

Verfahrensbeteiligten, Zürcher Heimatschutz, Stadt Zürich und FGZ, sowie das Bundesamt für Kultur erhielten Gelegenheit, ihre Sichtweise nochmals vorzutragen.

Gut zwei Monate später, am 25. August, folgte der Entscheid des Bundesgerichts, der Anfang Oktober publiziert wurde: Die Beschwerden wurden abgewiesen, das Verfahren geht zurück an die Stadt Zürich und diese muss einen Schutzzumfang für die betroffenen Siedlungen festsetzen.

Für die FGZ wäre es wichtig, dass bauliche Veränderungen, welche den Nutzenden einen Mehrwert bringen, weiterhin möglich sind (z. B. Dachausbauten oder direkte Gartenzugänge). Hoffnung diesbezüglich macht die folgende Passage im Urteil des Bundesgerichts: «Es gilt ausserdem anzufügen, dass die Vorinstanz (Verwaltungsgericht) die Sache an die Stadt Zürich zurückgewiesen hat mit dem Hinweis, dass der festzulegende Schutzzumfang der betroffenen Objekte nicht einschneidender sein darf als notwendig. Sie hat nicht die integrale Unterschutzstellung jedes Hauses der Gründersiedlung beschlossen. Es ist also nicht von vornherein ausgeschlossen, dass einzelne Objekte nicht unter Schutz gestellt werden könnten.»

Mit der Unterschutzstellung werden der Handlungsspielraum der Genossenschaft und die Entscheidungsmöglichkeiten über die weitere bauliche Entwicklung der Gründeretappen durch die Generalversammlung erheblich eingeschränkt. Bei einer denkmalgerechten Sanierung der Siedlung werden auch vergleichsweise hohe Mieten das Resultat sein, was im Widerspruch steht zum statutarischen Zweck der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft FGZ, preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wie sich der noch festzusetzende Schutzzumfang auf den Entwicklungsplan der FGZ auswirken wird, ist noch offen.

Projekt Ersatzneubau Grossalbis

Das Projekt Ersatzneubau Grossalbis ist einen wichtigen Schritt weiter. Der im Mai 2019 gestartete Wettbewerb mit zwölf Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros konnte im Herbst 2020 abgeschlossen werden. Die Jury empfiehlt das Siegerprojekt «IM FRIESENBERG» des Teams von Ede-laar Mosayebi Inderbitzin Architekten mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitekten zur Weiterbearbeitung.

Die eingereichten Projekte des Wettbewerbs wurden vom 16. bis 26. November an einer öffentlichen Ausstellung im Gebäude der Schützengesellschaft Zürich im Albisgüetli gezeigt und vorgestellt. An einer Infoveranstaltung für die betroffenen Genossenschaftsmieter/innen wurde das Siegerprojekt präsentiert und über Ablauf und Organisation des Wegzugs aus den Reihenhäusern und die voraussichtlichen Termine informiert. Der provisorische Zeitplan für die Weiterarbeit an diesem Projekt sieht so aus: Genehmigung Planungskredit durch die Generalversammlung im Juni 2021, zwei Jahre später Antrag Baukredit an die GV. Voraussichtlich Ende 2023 Baubeginn für den Ersatzneubau Siedlung Grossalbis. Der Bezug der ersten Wohnungen würde dann Anfang 2026 erfolgen.

Uetliberg-Lehm verursacht Probleme

Die FGZ-Siedlungen im Friesenberg – auch «Lehmbodenalp» genannt – stehen bekanntlich auf siltig-tonigem Gehängelehm. Auf diesem Untergrund kann es zu Senkungen kommen, die bei darauf stehenden Gebäuden zu Schäden führen können, die sich in Rissbildungen manifestieren. Die FGZ überwacht die Bauten regelmässig und trifft allenfalls Massnahmen. Meldungen über Rissbildungen werden überprüft und wo nötig veranlasst die FGZ die nötigen Schritte, um genauere Analysen zu erstellen und bei Bedarf auch bauliche Massnahmen zu ergreifen. Um die Ursachen für die Senkungen genauer zu ermitteln, hat die FGZ verschiedene Fachexperten beigezogen. Über erste Ergebnisse kann voraussichtlich 2021 informiert werden. Ziel ist, über die Ursache der Bodensetzungen besser Bescheid zu wissen und auch die Verläufe eingrenzen zu können.

Drei Reihenhäuser im Kleinalbis brauchen ein neues Fundament

Dass Massnahmen erforderlich sein können, zeigte sich bei drei Häusern im Kleinalbis (Etappe 5), bei denen bereits in früheren Jahren Rissbildungen festgestellt und Massnahmen ergriffen worden waren. 2007 wurde beim Eckhaus eine Verstärkung des Betonfundaments vorgenommen, nach erneuten Meldungen über Rissbildungen in den daran anschliessenden Reihenhäusern wurden die Gebäude seit 2019 mit einer regelmässigen 3D-Überwachung überprüft.

In Sommer 2020 wurde festgestellt, dass sich die Risse weiter vergrössert haben. Bei der Überprüfung zeigte sich, dass die Schiefstellung der Häuser Verstärkungen im Tragwerk erfordert. Die Häuser werden nach den im Oktober gestarteten Arbeiten nun durch Mikropfähle gestützt, welche rund 20 Meter in die Tiefe gebohrt wurden. Die Häuser stehen nach Abschluss der Arbeiten im Frühling 2021 wieder auf festem Grund.

Tragwerksicherheit auch bei Mehrfamilienhäusern überprüft

Auch bei einzelnen Mehrfamilienhäusern im Arbestal (Etappe 19) mussten im Februar 2020 bestehende Mauern im Untergeschoss mittels Betonwand und Stahlstützen statisch verstärkt werden. Die festgestellten Schäden konnten direkt auf Setzungen im Boden zurückgeführt werden. Aufgrund dieser Vorkommnisse wurde das gesamte Tragwerk und die Bausubstanz der Gebäude der Etappe 19 durch einen Bauingenieur analysiert und eine Überprüfung der Erdbebensicherheit der drei Hochhäuser veranlasst. Diese ergab, dass die Tragsicherheit der Häuser gewährleistet ist. Festgestellt wurde, dass es im Verlauf der Jahre im Untergrund der Gebäude Arbestalstrasse 311 und 329 zu Setzungen unter den hangseitigen Fundamenten gekommen ist. Um den Setzungen des Bodens langfristig entgegenzuwirken, werden die beiden Häuser im Sommer 2021 ebenfalls mit Mikropfählen stabilisiert.

Dachsanierungen, Balkonroste, Liftersatz

Wie jedes Jahr wurden auch kleinere und grössere Unterhaltsarbeiten in verschiedenen Siedlungen vorgenommen. So wurden etwa in der Friesenbergthalde (Etappe 20) Liftanlagen erneuert und Flachdachbeläge saniert oder in der Siedlung Brombeeriweg (Etappe 24) Balkonroste ersetzt. Ausserdem wurden – nebst vielen weiteren Arbeiten – Gartenwege erneuert sowie Inspektionen und Wartungen durchgeführt. Im unterdessen ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Schweighofstrasse 193 (Etappe 21) wurden die freigewordenen FGZ-Büros für die ausserschulische Mittagsbetreuung umgebaut, zeitgleich konnte die Arztpraxis im gleichen Gebäude umfassend instand gestellt werden.

Projekt Tempo 30 Schweighofstrasse

Seit November zeigen Strassenmarkierungen entlang der Schweighofstrasse, dass das städtische Strassenbauprojekt Schweighofstrasse Tempo 30 für den Abschnitt Friesenbergstrasse bis Bachtobelstrasse öffentlich aufgelegt wurde. Grundsätzlich sind die baulichen Massnahmen an der Schweighofstrasse im Sinne der FGZ, einzelne Punkte könnten aber aus FGZ-Sicht noch besser gelöst werden. Deshalb machte die FGZ innerhalb der Auflagefrist eine schriftliche Einsprache und forderte verschiedene Anpassungen des Projekts. So unter anderem den Einbau eines lärmarmen Belags und die Anbringung von Fussgängerstreifen in der geplanten 30er Zone, speziell bei den Einmündungen Im Hagacker und Borweg. Hauptargument ist die Sicherheit, insbesondere der Kinder, welche hier auf dem Schulweg die Schweighofstrasse überqueren.

Die endgültige Verschiebung der Bushaltestellen und auch die Baumallee vor dem neuen Quartierzentrum und entlang des Friesenbergplatzes werden voraussichtlich 2023 zusammen mit dem Strassenprojekt Schweighofstrasse realisiert.

Spielplatzprojekt Manessehof

Die Arbeiten für die Sanierung und Aufwertung des Spielplatzes im Innenhof der Siedlung Manessehof (Etappe 23) haben im Spätherbst begonnen, im Frühling 2021 sollen die neuen Spielgeräte bereitstehen. Wie der Innenhof in Zukunft aussehen soll, war schon 2017 und nochmals im letzten Sommer Thema eines Workshops mit den interessierten Bewohner/innen der Siedlung. Spielgeräte, welche zum Teil den Sicherheitsanforderungen nicht mehr genügen, werden ersetzt und ergänzt, Bewährtes, etwa die Sitzgelegenheiten, der Grill und der Tischtennis-Tisch, bleibt erhalten.

Die Überprüfung der Standsicherheit der Platanen ergab, dass die Standsicherheit mittelfristig nicht gewährleistet werden kann, es bestand eine erhöhte Kippgefahr. Die bestehenden Bäume wurden aus Sicherheitsgründen gefällt und an deren Stelle fünf neue Bäume gepflanzt, welche sich für die künstlich aufgeschüttete Bodensituation über der Tiefgarage eignen.

Todesfälle 2020

Del Conte Meta	Schweighofstrasse 174
Frey Elfriede	Friesenbergplatz 3
Huber Hans-Peter	Uetlibergstrasse 22
Kaufmann Beatrice	Schweighofstrasse 399
Lang Dieter	Friesenberghalde 8
Lehmann Heidi	Schweighofstrasse 405A
Lienhard Helga	Schweighofstrasse 316
Mabrouk Laid	Arbentalstrasse 184
Mäder Beda Anton	Pappelstrasse 25
Masino Pietrina	Schweighofstrasse 209
Meister Kuno	Im Rossweidli 63
Niedermann Hans	Schweighofstrasse 182
Rindlisbacher-Aeschbacher Eva	Hegianwandweg 73
Rotman Jürg	Arbentalstrasse 200
Sandmeier Herbert	Arbentalstrasse 323
Strebel Hans	Schweighofstrasse 204
Suter Robert	Schweigmatt 31
Suter-Feurer Frieda	Schweigmatt 31
Thomann Brennecke Heidi	Arbentalstrasse 305
Torre Nicolò	Arbentalstrasse 330
Tzokas Anastasios	Friesenbergstrasse 251
Venezia Elena	Bernhard-Jaeggi-Weg 65
Vögeli-Koller Ernst	Arbentalstrasse 305
Züsli Dora	Friesenbergstrasse 240

Zusammenleben und Soziales

2020 mussten aufgrund der Pandemie soziale Kontakte stark eingeschränkt werden, was schliesslich auch auf die Genossenschaftskultur Einfluss hatte – positiven wie negativen. In der FGZ war viel Solidarität spürbar, nachbarschaftliche Beziehungen wurden gestärkt oder neu aktiviert. Die Altersbetreuung und Sozialberatung passten ihre Tätigkeit wo nötig an. Im Rahmen von Beteiligungsprozessen wurden digitale Formate erprobt und für die Mitwirkung in der FGZ wurden wichtige Grundlagen geschaffen.

Grundsätze der Mitwirkung und Organisationsentwicklung

Im Rahmen der Entwicklung der Mitwirkung für die Genossenschafter/innen wurde ein wichtiger Meilenstein erreicht. Der Vorstand hat Grundsätze beschlossen, wie und wo Genossenschafter/innen in der FGZ mitwirken können und sollen. Die Grundsätze wurden veröffentlicht und in schriftlicher Form erklärt. Aufgrund der coronabedingten Einschränkungen für Anlässe konnte eine für den Herbst vorgesehene Veranstaltung mit Präsentation und Diskussion der Grundsätze nicht stattfinden. Der Anlass soll aber im Sommer 2021 nachgeholt werden.

Im Kontext der Organisationsentwicklung der FGZ und der Mitwirkungsgrundsätze gab es auch Veränderungen für die «ständigen Mitwirkungsgruppen». Zu diesen gehören die Arbeitsgruppe Freizeit.FGZ (ehem. Freizeitkommission) sowie die Aktionsgruppen NachhaltigMobil und AktionNaturReich. Diese wurden per Ende 2020 strukturell an den Bereich Soziales und Genossenschaftskultur der Verwaltung angebunden. Diese Veränderungen wurden im Laufe des Jahres vorbereitet und die Zusammenarbeit, die Ziele usw. geklärt.

Im Rahmen von Austausch- und Beteiligungsprozessen wurden digitale Formate erprobt. So hatten interessierte Genossenschafter/innen im Herbst auf einer Online-Dialogplattform, dem sogenannten Forum, die Möglichkeit, sich zu verschiedenen Themen auszutauschen und diese zu diskutieren. Gegen Ende Jahr startete die Ideensammlung für das 100-Jahr-Jubiläum der FGZ im Jahr 2024. Ideen konnten auf der Website oder auf einem Papierformular eingereicht werden.

Sozialberatung

2020 verzeichnet die Sozialberatung mehr

Beratungen als im Vorjahr. Mieter/innen melden sich vorwiegend wegen finanzieller Probleme, Nachbarschaftsstreitigkeiten, Lärmstörungen und Fragen im Zusammenhang mit Trennungen oder Scheidungen. Insbesondere Beratungen wegen Nachbarschaftsstreitigkeiten haben sich gehäuft. Dies ist vermutlich auf die Pandemie zurückzuführen, wo man öfters zu Hause war und so Störendes mehr zum Tragen kam. Mehr Beratungen gab es auch zum Thema Trennung/Scheidung und zu gesundheitlichen Themen der Mieter/innen.

Altersbetreuung mit Alterstreff

Die Altersbetreuung verzeichnet sowohl eine deutliche Zunahme der Wäscheaufträge von betagten Mieter/innen als auch eine Zunahme der Unterstützungsleistungen im Alltag, in erster Linie beim Einkaufsservice. Die Zunahme steht ebenfalls mit der Pandemie im Zusammenhang. Wegen des Gebots, möglichst zu Hause zu bleiben, nahmen viele ältere Personen diese Angebote in Anspruch.

Der Alterstreff musste zeitweise geschlossen und die Aktivitäten eingestellt werden. Ab dem Herbst war eine Teilöffnung möglich, die Aktivitäten konnten mit entsprechenden Schutzmassnahmen in reduziertem Umfang wieder aufgenommen werden.

Genossenschaftskultur: Anlässe und Angebote

Das Coronajahr 2020 prägte die genossenschaftlichen Anlässe deutlich. Geselliges Beisammensein, Feste feiern, nachbarschaftliche Zusammenkünfte, all das fand in diesem Jahr fast gar nicht statt.

Die Freizeit.FGZ konnte keinen ihrer traditionellen genossenschaftlichen Anlässe in vollem Umfang durchführen. Einige mussten ganz abgesagt werden, so etwa

der Veloflicktag im März, der Flohmarkt im Mai oder der Samichlaus im Dezember. Wo dies möglich war, wurden Anlässe in reduzierter Form organisiert. So fand zwar kein Herbstmarkt statt, aber auf dem Friesenbergplatz wurde wenigstens Most gepresst und verkauft. Und obwohl der Räbeliechtli-Umzug ohne Umzug stattfinden musste, organisierte Freizeit.FGZ die Verteilung der Räben, damit Kinder und Erwachsene diese zu Hause schnitzen und für alle sichtbar in die Hauseingänge hängen konnten.

In die Reihe der Absagen resp. Verschiebungen reiht sich auch das «F wie Friesi»-Quartierfest ein, das um ein Jahr auf Juni 2021 verschoben wurde. Auch diverse Organisationskomitees von Siedlungsfesten entschieden sich, auf die Durchführung zu verzichten.

Profitiert haben hingegen genossenschaftliche Angebote, die im kleinen Format genutzt oder durchgeführt werden können. So erfuhr beispielsweise die von Freizeit.FGZ betriebene Holzwerkstatt eine sehr grosse Nachfrage. Auch die Pétanquebahn und der Holzofen, beide durch eine Betriebsgruppe von Genossenschaftler/innen betrieben, waren gefragt. Das Dörr-Angebot, eine Dörrmaschine, die von allen FGZler/innen während vier Monaten benutzt werden kann, war wiederum stark gefragt. Im Vergleich zum Vorjahr waren es weniger Leute, diese nutzten das Angebot jedoch umso öfter.

Im Frühling wurde zusammen mit Kindern aus der FGZ eine Quartierschatzkarte Friesenberg erarbeitet. Das ist ein Spiel, bei dem anhand von kleinen Bildhinweisen die Lieblingssorte der Kinder aufgesucht werden. Das gratis an Interessent/innen abgegebene Spiel erfreute sich grosser Nachfrage im ersten Lockdown, man spielt es draussen und in kleinen Gruppen.

AktionNaturReich und NachhaltigMobil

Die Aktionsgruppe NachhaltigMobil konnte im Kontext der Pandemie und des Lockdowns keine der geplanten Aktivitäten zur nachhaltigen Mobilität durchführen. Für das Lastenvelo FriesiMobil wurde ein neuer Standort vor dem Coop Friesenbergplatz gefunden und mit dem «Kiöskli» ein neuer Host mit längeren Öffnungszeiten. Nach mehreren Betriebsjahren wurde die E-Bike-Sharing-Kooperation mit Smide/Bond beendet und die Ladestation auf dem Friesenbergplatz wieder entfernt.

AktionNaturReich konnte allen Umständen zum Trotz einige Kurse und auch den Pflanzenmarkt durchführen. Mit grossem administrativem und personellem Aufwand wurde innert kürzester Zeit eine Online-Bestellmöglichkeit aufgeschaltet und der alljährliche Pflanzenmarkt als Abholmarkt auf dem Friesenbergplatz durchgeführt. Fast 350 Personen machten davon Gebrauch. Im Herbst hatte der beliebte Fledermausanlass wie immer viele Anmeldungen. Die Pilzführung erfreute sich so grossen Andrangs, dass einige Interessierte auf das nächste Jahr getröstet werden mussten. Der Kurs «Beerensträucher pflegen und schneiden» wurde mit Unterstützung des Gärtnerteams doppelt durchgeführt.

Kompostgruppen

In diesem Jahr wurde die Kompostanlage Arbental 2 eröffnet. Damit verfügt die FGZ nun wieder über 13 Gemeinschafts-Kompostanlagen mit rund 140 Betreuer/innen in den verschiedenen Kompostgruppen. Das Kompostieren lief das ganze Jahr, das Sieben des Kompostes konnte aber bis auf eine Ausnahme nicht stattfinden. Auch die Ausflüge und Anlässe der Betreuer/innen mussten abgesagt werden. Aufgegleist wurde der personelle Wechsel bei der Kompostberatung, da die langjährige Stelleninhaberin das Pensionsalter erreicht hat. Im Herbst wurde die Stelle ausgeschrieben und ein Nachfolger gefunden, der diese spezielle FGZ-Teilzeitstelle 2021 antreten wird.

Jugendbeirat

Der Jugendbeirat befand sich 2020 im zweiten Jahr seiner Pilotphase, ihm wurde für die Jahre 2019 und 2020 ein Budget bewilligt. Ziel war es, diese Zeit zu nutzen, um die Rolle und die Aufgaben des Jugendbeirates weiter zu klären sowie den Jugendbeirat als Gremium zu konsolidieren. Trotz der erschwerten Ausgangslage hat der Jugendbeirat in mehreren Workshops an seiner Entwicklung gearbeitet und es wurden wichtige Erkenntnisse für diesen Prozess gewonnen. Aufgrund der zeitlichen Verzögerungen wegen der Pandemie beschloss der Vorstand, das Pilotprojekt Jugendbeirat bis zum Sommer 2021 zu verlängern. Anlässe konnte der Jugendbeirat in diesem Jahr coronabedingt leider keine durchführen.

Verwaltung und Gremien

Seit Anfang 2020 sind die Büros der Verwaltung am Friesenbergplatz 1 bezogen. Der neue Ort wurde von den Mitarbeitenden und den Besucher/innen sehr gut aufgenommen. Das Jahr, in welchem die Corona-Pandemie über die Welt und die FGZ schwappte, war auch ein FGZ-Wahljahr – allerdings ein Wahljahr, in welchem Veranstaltungen und Versammlungen nicht möglich waren. Die Gesamterneuerungswahl des Vorstandes inkl. drei neuer Mitglieder erfolgte schriftlich.

Zu Beginn des Jahres, nach dem Umzug der Geschäftsstelle in die neuen Büros, lief alles wie gewohnt. Die Vorbereitungen der für Ende März und Anfang April geplanten Mieter/innen-Versammlungen waren weit fortgeschritten, die Räume reserviert und die Einladungen gedruckt, als Mitte März wegen dem Corona-Lockdown innert kurzer Zeit alles anders aussah.

Die Verwaltung im Coronajahr

Von einem Tag auf den anderen musste die Verwaltung ihre Tätigkeit reduzieren, die Geschäftsstelle, den Regiebetrieb und den Alterstreff teilweise schliessen und die Vermietung einstellen. Der Betrieb lief aber weiter. Die Mitarbeiter/innen der Verwaltung erledigten ihre Aufgaben unter Einhaltung von Schutzmassnahmen gemäss einem kurzfristig erstellten Schutzkonzept weiterhin so gut wie möglich.

Ab Juni – mit der Wiederöffnung nach dem Lockdown – normalisierte sich die Situation ein Stück weit. Die Verwaltung funktioniert seither mit gewissen Einschränkungen wieder mehr oder weniger normal – wie überall allerdings mit Masken, Plexiglasscheiben und Händedesinfektion.

Gegen Ende Jahr mit der zweiten Welle wechselten die Mitarbeiter/innen soweit möglich aus den Büros ins Homeoffice, Sitzungen fanden vornehmlich über Zoom statt und der Alterstreff war wieder zu. Der Schalter als Kontaktort der Verwaltung für die Mieter/innen bleibt aber offen, die Vermietung lief weiter und die Mitarbeitenden des Regiebetriebs erfüllten ihre Aufgaben unter Einhaltung der wieder verschärften Abstands- und Hygieneregeln.

Insgesamt ist die Verwaltung recht gut durch die Pandemie gekommen. Auch wenn einzelne Mitarbeitende von Covid-19 betroffen waren, konnten der Betrieb und die

Dienstleistungen dank der Schutzmassnahmen aufrechterhalten werden.

Neue Leute für den Stab

Vier langjährige Mitarbeitende wurden 2020 pensioniert (vgl. S. 71). Die Nachfolger/innen sind bereits eingearbeitet. Im Hinblick auf bevorstehende Pensionierungen im Laufe des Jahres 2021 wurden zwei Stabstellen bereits im 2020 neu besetzt. Anfang September begann Kristian Schmucki als Nachfolger von Pia Scherer im Sekretariat der Geschäftsführung, Anfang November Josephine Bond als Kommunikationsverantwortliche anstelle von Johannes Marx.

Eine Nachhaltigkeitstrategie für die FGZ

Seit Ende 2019 ist David Thoma als Projektleiter Innovation und Nachhaltigkeit bei der FGZ tätig. Er erarbeitet unter anderem die Nachhaltigkeitsstrategie der FGZ, welche alle Bereiche der FGZ betrifft. Eine Arbeitsgruppe des Vorstandes, der die Strategie beraten und genehmigen wird, begleitet dieses Projekt. Bei der Festlegung der Themenschwerpunkte, in welchen die FGZ als Organisation handeln kann und soll, spielen auch die Bewohner/innen eine wichtige Rolle. Gegen Ende Jahr erhielten alle Genossenschaftler/innen einen Fragebogen, mit welchem die persönliche Einschätzung unterschiedlicher Nachhaltigkeits-Themen erfragt wurde. In einem zweiten Schritt wird es dann darum gehen, Ziele zu formulieren und daraus abgeleitet Massnahmen zu definieren.

Organisationsentwicklung – vier Vorstandskommissionen ab Mitte 2021

2020 begann die Stärkung der FGZ-Verwaltung – das Ziel des 2017 eingeleiteten Projektes Organisationsentwicklung (OE) – zu greifen. Operative Aufgaben, die in der Vergangenheit bei den Kommissionen lagen

wurden schrittweise von der Verwaltung übernommen – dies besonders im Bereich Bauten und Aussenraum. Die Gremien sollen sich in Zukunft vermehrt wieder den strategischen Fragen widmen können und die Genossenschaftsmitglieder sollen mehr Mitwirkungsmöglichkeiten erhalten.

Die Zuständigkeiten zwischen dem Vorstand als strategisches Führungsgremium und der Verwaltung und deren Kompetenzen sind im Organisationsreglement geregelt, welches entsprechend der Zielsetzung überarbeitet und vom Vorstand diskutiert und verabschiedet wurde. Einen Teil seiner Aufgaben delegiert der Vorstand an die Verwaltung. Bei einer Genossenschaft von der Grösse der FGZ ist der Vorstand ein Milizgremium und nicht operativ tätig. Er trägt aber letztlich gegenüber den Genossenschaftsmitgliedern, der Generalversammlung, die Verantwortung.

In diesem Zusammenhang wurde auch definiert, welche Kommissionen der Vorstand in Zukunft als beratende Gremien für seine Arbeit benötigt und welche Aufgaben diese konkret übernehmen sollen. Favorisiert und schliesslich beschlossen wurde das Modell mit vier Kommissionen, das heisst eine pro Geschäftsfeld der FGZ. Ab Sommer 2021 wird es in der FGZ die folgenden vier Kommissionen geben: Bauten- und Aussenraumkommission, Sozialkommission, Finanzkommission und neu eine Vermietungskommission. Während die Bauten- und Aussenraumkommission aus zwei bisherigen Kommissionen entsteht, ist die Vermietungskommission eine ganz neue Kommission. Gerade in der FGZ ist die Vermietungspolitik mit den Belegungsregeln und dem Zügelreglement ein zentrales Element unserer Identität.

Der Vorstand hat ausserdem die Einsetzung eines neuen Steuerausschusses für den Bauprozess (StauBA) beschlossen. Beim Bauen sollen in der FGZ in Zukunft die Aufgaben und Verantwortungen neu und klar verteilt sein. Über die strategischen Vorgaben entscheidet der Vorstand, beraten lässt er sich dazu von der Bauten- und Aussenraumkommission. Dort, wo es um die Ausführung von Bau- und Sanierungsprojekten von Gebäuden und Aussenraum geht, ist die Verwaltung zuständig, gesteuert und überwacht vom StauBA. Dieser trifft im Verlaufe des Bauprozesses die notwendigen Entscheidungen und informiert den Vorstand regel-

mässig über Kosten, Termine und Qualität.

Mitwirkungsgrundsätze

Ebenfalls im Rahmen des OE-Projektes hat der Vorstand Mitwirkungsgrundsätze verabschiedet, die der Verwaltung als Vorgabe dienen (vgl. S. 12). Nebst den ständigen Mitwirkungsgruppen, zu denen auch die Kompostgruppen gehören, soll es in der FGZ auch vermehrt möglich werden, Unterstützung für eine temporäre Initiative zu erhalten. Für die Beteiligung aller Mitglieder hat die Abteilung Soziales und Genossenschaftskultur Kontaktstellen definiert oder lanciert entsprechende Mitwirkungsverfahren. Die Verwaltung hat den Auftrag, künftig zum Beispiel vor Neubauprojekten oder bei Neugestaltungen des Aussenraums von bestehenden Siedlungen, ein geeignetes Mitwirkungsverfahren mit den Betroffenen durchzuführen.

Kommissionen des Vorstandes

Die Kommissionslandschaft wird zur Zeit umgebaut, die sechs ständigen Kommissionen haben ihre Aufgaben teilweise bereits angepasst und die Anzahl der Mitglieder reduziert. Der Vorstand wählte im Hinblick auf die Neuorganisation im Juli die Kommissionsmitglieder nur für ein Jahr bis Mitte 2021.

Die Freizeitkommission ist ab 2021 eine ständige Mitwirkungsgruppe und tritt künftig unter dem Namen Freizeit.FGZ auf. Die Sozialkommission hat ein neues Co-Präsidium mit Martin Biebricher und Gabriela Straubinger. In die Kommission für Öffentlichkeitsarbeit wurde mit Vorstandsmitglied Sascha Haltinner ein zusätzliches Mitglied gewählt. Selbstverständlich ist auch die neue Kommunikationsverantwortliche dabei. Keine inhaltlichen oder personellen Veränderungen gab es bei der Finanzkommission.

Vorbereitung der schriftlichen Generalversammlung

Die Amtsperiode 2017–2020 der FGZ-Gremien ging im Juni zu Ende, drei Vorstandsmitglieder hatten auf Ende der Amtszeit ihren Rücktritt angekündigt. An der Generalversammlung standen die Gesamterneuerungen von Vorstand und Vertrauensleuten für die Amtsperiode 2020–2023 an. Im April entschied der Vorstand, die GV wegen der Pandemie schriftlich durchzuführen.

Die drei vakanten Vorstandssitze wurden im Dezember 2019 ausgeschrieben, Anfang 2020 nahm die Findungskommission (Fiko) ihre Arbeit auf. Sie kam in derselben Besetzung wie für die Ersatzwahl an der GV 2019 zum zweiten Mal zum Einsatz. Die Fiko führte Gespräche mit den insgesamt 16 Genossenschaftsmitgliedern, die sich auf die Ausschreibung gemeldet hatten, und gab ihre Empfehlungen zuhanden des Vorstandes ab. Die sieben Interessent/innen für ein Vorstandsamt, welche die Fiko im Vergleich zu den übrigen für diese Aufgabe als sehr gut geeignet beurteilte, lud der Vorstand zu einem Gespräch ein. Die Gespräche wurden im Rahmen einer Extrasitzung des Vorstandes geführt, die in elektronischer Form stattfinden musste. Daraufhin gab der Vorstand dann zuhanden der GV seine Empfehlungen für die Vorstandswahl ab.

Die sieben Kandidierenden konnten sich mit einem kurzen Beitrag im FGZ-Info und auf der Website den Genossenschaftler/innen vorstellen. Weil die Mieter/innen-Versammlungen, wo sich die Kandidierenden unter normalen Umständen persönlich vorstellen, nicht stattfinden konnten, wurde eine Möglichkeit zum Kennenlernen per Online-Veranstaltung organisiert, die am 27. Mai im zum (TV-Studio) umfunktionierten Gemeinschaftsraum Grünmatt stattfand. Alle sieben sich zur Wahl stellenden Kandidierenden nahmen an der Vorstellungsrunde teil und beantworteten Fragen aus dem zuhause vor dem Computerbildschirm sitzenden Publikum – die Übertragung erfolgte per Internet.

Um den genossenschaftsinternen Dialog wenigstens teilweise zu ermöglichen, konnten auch per E-Mail Fragen an die Kandidierenden, an den Vorstand und an die Verwaltung gestellt werden. Interessierte konnten die gesammelten Fragen sowie die Antworten darauf bis zur GV auf der Website lesen.

Die Vertrauensleute werden ebenfalls von der Generalversammlung für drei Jahre gewählt. Nominiert werden diese pro Rayon von den Mieter/innen-Versammlungen, die jeweils im Wahljahr vor der GV stattfinden. Aufgrund des neuen Wahlprozederes für den Vorstand sollte in diesem Rahmen auch eine Person als Kandidat/in für die «Zusatzaufgabe Findungskommission» bestimmt werden. Wegen der coronabedingten Absage der Mieter/innen-Versammlungen musste diese Wahl und damit auch die definitive

Umsetzung des neuen Wahlprozederes verschoben werden. Ohne Nominierung konnte die Vertrauensleute-Wahl für die Amtsdauer 2020–2023 nicht erfolgen. Die meisten Vertrauensleute erklärten sich bereit, ihr Amt für ein weiteres Jahr auszuüben.

Generalversammlung 2020 – schriftliche Wahl und Restversammlung

Im Vorfeld der GV erhielten alle Mitglieder anstelle der Einladung zur GV die Wahl- und Abstimmungsunterlagen per Post. Am 15. Juni – dem seit fast einem Jahr festgesetzten GV-Datum – wurden tagsüber die eingegangenen Stimm- und Wahlzettel von einem Wahlbüro ausgezählt.

Die Generalversammlung fand am frühen Abend statt, Versammlungsort war ebenfalls der Gemeinschaftsraum Grünmatt. An dieser sogenannten Restversammlung unter Leitung der Präsidentin nahmen nebst dem gesamten Vorstand der Geschäftsführer Martin Schweizer, Protokollführerin Pia Scherer sowie als Gäste der Jurist Ruedi Schoch und der Vertreter der Revisionsstelle BDO AG, Revisor Remo Inderbitzin, teil. Auf der Basis der schriftlich durchgeführten Abstimmungen und Wahlen nahm der Vorstand nur die Feststellung über die Ergebnisse vor und protokollierte diese entsprechend. Die GV war auch die Gelegenheit, die drei zurücktretenden Vorstandsmitglieder Sonja Anders, Christine Bucher und Björn Callens ten zu verabschieden.

Die Resultate der Abstimmungen über die statutarischen Jahresgeschäfte brachten keine Überraschung. Die Mitglieder stimmten allen Geschäften mit grosser Mehrheit zu – mit jeweils einigen Nein-Stimmen. Spannender waren die vom Wahlbüro ermittelten Resultate der Vorstandswahl. Die teilnehmenden 929 Genossenschaftsmitglieder (27,5% der 3382 Stimm- und Wahlberechtigten) wählten Karin Schulte wieder als Präsidentin für ihre zweite Amtszeit sowie die sieben Wiederkandidierenden und drei der Neukandidierenden, Martin Biebricher, Katrin Büsser und Sascha Haltinner, im ersten Wahlgang in den Vorstand. Ein zweiter Wahlgang war entgegen den Erwartungen nicht nötig.

An der Konstituierungssitzung nach der GV wählte der Vorstand die Kommissionen und bestimmte Martin Sagmeister als Vizepräsident.



Jugendliche in der Pandemie

Die Coronapandemie betrifft alle – allerdings nicht alle im gleichen Ausmass und auf dieselbe Weise. Welche Auswirkungen die pandemiebedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens auf Jugendliche als eine von der Pandemie speziell betroffene Altersgruppe haben, schildert der folgende Gastbeitrag.

Von **Giacomo Dallo, Natalie Bühler, Hanspeter Hongler**, OJA Zürich

«Ich hätte nie gedacht, dass ich einmal die Schule vermissen werde.» Solche und ähnliche Aussagen haben Jugendarbeiter/innen der Offenen Jugendarbeit Zürich (OJA) am Ende des Lockdown im Frühjahr 2020 wiederholt von Jugendlichen gehört. Was meinten sie damit? Sicherlich fehlte ihnen die Schule als Ort des Lernens, an dem sie gefördert und gefordert werden und der ihnen eine Tagesstruktur bietet, auch wenn sie das nie so ausdrücken würden. Im Gespräch wurde jedoch rasch deutlich, wie ihnen der Kontakt zu Kolleginnen und Kollegen fehlte, wie sie sich danach sehnten, aus den eigenen vier Wänden herauszukommen und nicht immer im Umfeld der Familie leben zu müssen.

Jugendliche brauchen Freiräume

Vereinfacht ausgedrückt ist das Jugendalter die Zeit, in der sich Jugendliche vom Kind zur erwachsenen Person entwickeln. Dieser Entwicklungsprozess ist von einschneidenden Veränderungen begleitet und mit vielen Aufgaben und Lernschritten verbunden. Jugendliche müssen die Veränderungen ihres Körpers laufend entdecken und sich neu damit zurechtfinden. Sie müssen sich von ihren Eltern ablösen, um sich zu eigenständigen, selbstverantwortlichen, erwachsenen Personen zu entwickeln und um ihren sozialen, kulturellen und beruflichen Platz in der Gesellschaft zu finden.

Diese herausfordernden Lernschritte sind nur im Kontakt und in Beziehung mit Gleichaltrigen möglich. Natürlich bleiben erwachsene Bezugspersonen wie Eltern, Lehrpersonen und Berufsausbildner/innen nach wie vor wichtig, als Ort der Sicherheit und des Vertrauten, aber auch als Sparringspartner, um Grenzen auszuloten, zu testen und diese auszuhandeln. Aber ohne den Kontakt und die Erfahrungen mit Gleichaltrigen (Peergroup) geht es nicht. Dafür brauchen

Jugendliche Freiräume: Orte, an denen sie sich treffen und sein können oder gemeinsam etwas unternehmen, ausprobieren und entwickeln. Diese Orte fehlten während des Lockdown im Frühjahr 2020 weitgehend, und auch seit den fortschreitenden Einschränkungen ab Herbst 2020 mangelte es wieder zunehmend an solchen Freiräumen.

Die Pandemie setzt den Jugendlichen zu

Zu Beginn des Lockdown haben sich wenige Jugendliche an die geltende 5-Personenregel gehalten. Nachdem Jugendliche laufend von Jugendarbeiter/innen auf die geltenden Regeln angesprochen wurden – wie auch von sip züri und Polizei – stellten wir von Seiten der OJA fest, dass sich Jugendliche rasch überwiegend korrekt an die Regeln hielten. Wir haben sogar beobachtet, dass sie sich im öffentlichen Raum oft mehr an die geltenden Regeln gehalten haben als Erwachsene. Aus Rückmeldungen vieler Jugendlichen, die sich von der Kommunikation der Behörden nicht angesprochen fühlten, zeigte sich auch, dass zu Beginn des Lockdown nicht adressatengerecht mit den Jugendlichen kommuniziert wurde, weshalb Jugendarbeiter/innen, sip züri und Polizei in den ersten beiden Lockdown-Wochen wichtige zusätzliche Sensibilisierungsarbeit leisten mussten.

Zu Beginn des Lockdown wurden von verschiedenen Fachpersonen und Fachstellen ein erhöhtes Krisenpotenzial bei Jugendlichen erwartet. Das ist grösstenteils ausgeblieben. Es wird vermutet, dass Krisen eher zu Hause ausgetragen und dadurch im öffentlichen Raum weniger sichtbar wurden.

Während des Lockdown haben Jugendarbeiter/innen über ihre Kontakte in digitalen Medien oder im Rahmen der aufsuchenden Jugendarbeit viel von den kleinen und grossen Nöten der Jugendlichen erfahren. Oft

war von Sorgen über den bevorstehenden Schulabschluss zu hören. Auch berichteten Jugendliche über Befürchtungen, bis im Sommer keine Lehrstelle zu finden oder ihre Lehrstelle nicht antreten zu können. Und immer wieder tauchte der Wunsch auf, Kolleginnen und Kollegen draussen, im «echten Leben» zu treffen. Trotz gegenteiliger Erwartungen stellten die Jugendarbeiter/innen keine erhöhte Präsenz der Jugendlichen in den digitalen Medien fest. Diese können den Bedarf an physischem Zusammensein nicht ersetzen.

Ein Problem, das erst allmählich deutlich wurde, waren die unterschiedlichen Auswirkungen des Homeschooling. Während einige Jugendliche zuhause ein lernförderndes Umfeld hatten, waren andere mit erschwerten und lernhindernden Situationen konfrontiert. Manche waren auch nicht in der Lage, sich unter den erschwerten Bedingungen selbständig zu strukturieren und zu organisieren. Inzwischen ist klar, dass einige Schüler/innen wesentliche Lernziele nicht erreichen konnten.

Ohne soziale Kontakte fühlen sich Jugendliche verloren

Die tiefen Fallzahlen nach dem Lockdown und die Sommermonate haben Entlastung gebracht. Jugendliche konnten wieder zur Schule oder uneingeschränkt in die Lehre gehen. Die Befürchtung, es würden weniger Lehrstellen angeboten, traf nicht ein. Zudem konnten sich Jugendliche wieder mit Gleichaltrigen treffen: in der Schule, auf dem Schulhausplatz, in ihren Wohnsiedlungen, auf öffentlichen Plätzen im Quartier oder in der City, in Sport- oder Freizeitvereinen und im Jugendtreff. Die so wichtigen sozialen Kontakte konnten wieder mit geringeren Einschränkungen gelebt werden.

Rasch zeigten sich jedoch auch unschöne Begleiterscheinungen. Insbesondere mussten wir eine markante Zunahme von Vandalismus, teilweise auch von Gewalt und anderen Delikten, an Orten feststellen, wo sich Jugendliche aufhalten. Die steigende Tendenz ist zwar seit 2015 feststellbar und somit nicht nur Covid-19-bedingt. Sicherlich jedoch hat die Pandemie die Tendenz begünstigt.

Ungleich schwieriger und belastender als im ersten Lockdown wurde die Situation im Herbst. Die schrittweisen Verschärfungen liessen die Räume und die Möglichkeiten der Jugendlichen wieder laufend enger werden. Anders als im Frühjahr war es im Herbst/Winter ein schleichender Prozess, mit stetig neuen Regelungen, die teilweise unübersichtlich, widersprüchlich und verwirrend waren. Die zunehmende Pandemiemüdigkeit der Erwachsenen schwappte auf Jugendliche über. Immer deutlicher wurde, dass die psychischen Probleme bei vielen Jugendlichen und jungen Erwachsenen beunruhigend zunahm. Inzwischen sind Beratungsstellen und Institutionen für Kriseninterventionen auf Wochen oder Monate ausgebucht.

Die Zukunftsängste begrenzen sich nicht mehr auf die eigenen schulischen und beruflichen Perspektiven, sondern zunehmend auch auf befürchtete oder bereits eingetretene Jobverluste der Eltern und damit verbundene prekäre finanzielle Familiensituationen. Viele ängstigen sich vermehrt, jemand aus der Familie könnte ernstlich erkranken oder gar sterben. Man darf nicht vergessen, dass gerade Jugendliche oft enge Bindungen zu ihren Grosseltern haben.

Mit dem Andauern der Pandemie wird den Jugendlichen aber auch bewusst, dass ihnen Lebensjahre gestohlen werden, die nicht mehr zurückkommen. Für sie ist das ein ganz realer Verlust. Es geht ihnen Zeit verloren, die sie für das komplizierte Abnabeln von zu Hause brauchen. Es fehlen ihnen Gelegenheiten, selbständig herauszufinden, was unter Freund/innen und Kolleg/innen gilt, aber auch, was die Gesellschaft verlangt. Dazu «müssen sie schauen, wo die Grenzen sind und was passiert, wenn man sie übertritt – erwachsen werden eben», wie es Anne Terrier von der Mobilien Jugendarbeit Zürich neulich in der Sendung Puls des

SRF ausdrückte. Wir wissen heute nicht, wie sich dieser erzwungene Stillstand langfristig auf die Generation der heutigen Jugendlichen auswirken wird.

Kreativität und Rückzug wechseln sich oft ab

Andererseits dürfen wir nicht vergessen, dass viele Jugendliche die Pandemie und deren negativen Auswirkungen erfolgreich meistern. Sie haben Ressourcen und Fähigkeiten – im eigenen und im familiären Umkreis – die es ihnen erlauben, das Beste aus der Situation zu machen. Wir hören von Jugendlichen, die von sich sagen, sie könnten jetzt zu Hause besser lernen als in der Schule. Jugendliche sind kreativ und sie finden Wege, auch in der Pandemie. So waren sie im Sommer nicht nur in der Stadt anzutreffen, sondern haben den Wald und die Natur als Aufenthaltsort (wieder)entdeckt. In der kalten Jahreszeit nutzten etliche Jugendliche während ihrer Freizeit die geheizten Trams und Busse als mobile Treffmöglichkeiten – nicht immer zur Freude der erwachsenen Passagiere. Wieder anderen, die in ihrer Klasse von Mobbing betroffen waren, brachte der Lockdown vorübergehend Entlastung, was allerdings langfristig kaum eine Lösungsstrategie sein dürfte.

Viel häufiger aber sehen wir Jugendliche, die schon vor der Pandemie belastet waren und denen jetzt das einigermassen tragfähige Netz durch die Einschränkungen verloren geht. Hinzu kommt die Angst, Freunde zu verlieren oder keine zu finden, letztlich mit Allem alleine zu sein. Die einen lösen diese Spannung dadurch, dass sie ihren Frust nach aussen tragen, das Umfeld stören und ihn dadurch sichtbar machen. Nicht vergessen dürfen wir aber all jene, die in dieser Situation dazu neigen, ihre inneren Spannungen gegen sich selber zu richten: sei es, dass sie sich noch mehr zurückziehen, an

sich selbst zweifeln oder gar verzweifeln, durch den fehlenden Kontakt nach aussen auch den Kontakt zu sich selber verlieren und sich in der Not beispielsweise selbst verletzen, um sich zu spüren.

Jugendliche brauchen Erwachsene, um erwachsen zu werden – auch und gerade in Covid-Zeiten

Was können wir Erwachsene, was kann die Gesellschaft für Jugendliche tun? Die Schulen müssen so lange wie möglich und vertretbar offen bleiben. Neben dem Lernen sind sie ein wichtiger Ort, an dem Jugendliche soziale Kontakte pflegen können. Darüber hinaus braucht es begleitete und unbegleitete Orte, an denen Jugendliche einfach sein können. Gerade im öffentlichen Raum und in teilöffentlichen Räumen, beispielsweise von Wohnüberbauungen, braucht es dazu die Toleranz der Erwachsenen. Es soll nicht alles geduldet werden. Manchmal wäre es aber angesagt, Störungen in einem Verhältnis zum Ganzen zu betrachten. Wenn Jugendliche störend auftreten, ist es wichtig sie anzusprechen. Es empfiehlt sich, sie nicht als erstes auf ihr Fehlverhalten anzusprechen, sondern vielleicht zuerst nachzufragen, wie es ihnen geht und was sie bewegt. Oft ist das ein Eingangstor, um mit ihnen in Beziehung zu treten. Das ist herausfordernd. In Konfliktsituationen in Beziehung zu treten, ist immer schwieriger, als wenn bereits eine positiv geprägte Beziehung besteht. Als Erwachsene lohnt es sich deshalb, schon auf Jugendliche zuzugehen, bevor Konflikte entstehen.

Auch im Tram und Bus, wenn Jugendliche provokativ keine Maske tragen, können wir als Erwachsene sie ansprechen. Sie anzugreifen oder aufzufordern die Maske zu tragen, ist vermutlich kein erfolgversprechender Weg. Wir können sie aber fragen, wie es ihnen geht mit der Pandemie oder

ihnen davon erzählen, wie es einem selber geht. Mit etwas Glück entsteht ein Dialog, der letztlich beiden nützt. Eltern können sich überlegen, wie sie ihren Heranwachsenden Freiräume ermöglichen können, in denen sie sich in kleinen Gruppen und möglichst mit Schutzmassnahmen treffen und Freundschaften pflegen können. Bereits Gespräche darüber können für Jugendliche entlastend wirken und sie im Umgang mit der Pandemie unterstützen.

OJA – Offene Jugendarbeit Zürich

Die Verfasser/innen des Artikels sind von der OJA Offene Jugendarbeit Zürich. Giacomo Dallo ist Geschäftsführer, Natalie Bühler Mitglied der GL und Hanspeter Hongler Vizepräsident des Vereins OJA Zürich.

Die OJA Offene Jugendarbeit Zürich ist ein politisch und konfessionell neutraler Verein. Er wurde 2002 gegründet und betreibt heute eine Geschäftsstelle sowie neun Einrichtungen in verschiedenen Quartieren. Die rund 60 Mitarbeiter/innen führen zahlreiche Projekte und Aktivitäten durch – im Auftrag der Stadt Zürich und zusammen mit Jugendlichen zwischen 12 und 18 Jahren. Gesamtstädtisch ausgerichtete Angebote erreichen junge Menschen bis 25 Jahre. Seit Mai 2020 betreibt die OJA mit der gesamtstädtisch ausgerichteten Mobilen Jugendarbeit Zürich eine zehnte Einrichtung als Pilotprojekt.

Die OJA als soziale Anlaufstelle hat während dem Pandemiejahr alle erlaubten Möglichkeiten genutzt, um Jugendlichen Begegnungsorte zu ermöglichen. Kleinere Veranstaltungen gab es nur vereinzelt in den Sommermonaten, angeboten wurden aber Öffnungszeiten in den Jugendtreffs, immer unter Berücksichtigung der geltenden Schutzmassnahmen. Beratungs- und Unterstützungsgespräche vor Ort waren immer möglich, in Krisensituationen auch während dem Lockdown. Mit digitalen Angeboten und der aufsuchenden Jugendarbeit in den Quartieren und an zentralen Plätzen in der Stadt Zürich wurde ein zusätzliches soziales Auffangnetz aufrecht erhalten.





BLACK ART M

CONTEMPORARY ART | MUSIC | FASHION | LITERATURE
11.07. - 23.08.20 |

Klimastreik

earthstrike
27.9.19

NCE

phot: BLOFELD PHAAS FEIERS BY AMERICAN LIVINGSDOM HANEMANN













Finanzbericht 2020

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Die durch das Rechnungslegungs- und Revisionsrecht verlangte Gliederung, zusammen mit einem Anhang zur Jahresrechnung und einem Lagebericht, bietet fundierte Informationen über die finanzielle Lage der FGZ im Berichtsjahr. Um Doppelspurigkeiten in den Aussagen zu vermeiden, halten wir die Erläuterungen kurz und treten nur auf Besonderheiten näher ein. Sie finden im Anschluss an Bilanz und Erfolgsrechnung den Lagebericht (gemäss OR Artikel 961c), der grundsätzliche Aussagen zum Geschäftsjahr macht.

Erfolgsrechnung

Nettoerlös aus Lieferungen und Leistungen

Im Vergleich zum Vorjahr fielen die gesamten Nettoerlöse um rund 1 332 000 Franken höher aus als im Vorjahr. Dies ergibt sich vor allem aus den Mieteinnahmen im Quartierzentrum, welches im Jahr 2020 erstmals ganzjährig vollständig bezogen war.

Der Ertrag aus verrechneten Nebenkosten von rund 575 000 Franken (Vorjahr 553 000 Franken) setzt sich aus folgenden Positionen zusammen (in tausend Franken): Treppenhäusreinigung 370, Strom und Gas 14, Wäschchen und Trocknen 185, TV-Pauschalen 6.

Liegenschaftsaufwand und übriger betrieblicher Aufwand

Der Liegenschaftsaufwand zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme von rund 0,5 Mio. Franken. Hier fällt vor allem der höhere Aufwand beim Unterhalt ins Gewicht, da auch in diesem Jahr einige grössere Unterhaltsprojekte abgeschlossen werden konnten.

Der übrige betriebliche Aufwand lag leicht über dem Vorjahr (+ 39 000 Franken). Die

Entlastung der Organe durch die Stärkung der Verwaltung zeigt sich nun auch erstmals direkt in der Jahresrechnung.

Der gute Geschäftsgang erlaubte es auch dieses Jahr, nebst den Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten fällige Instandhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit Umzugssanierungen zu Lasten der laufenden Rechnung auszuführen.

Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens

Sämtliche vorgeschriebenen Fondseinlagen und Abschreibungen sind in der Jahresrechnung berücksichtigt worden. Die grösste Veränderung zum Vorjahr weist die Einlage ins Amortisationskonto auf, welche auf die Aktivierung der Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg (Etappe 14) und einen Sonderabschreiber auf dem Grossalbis (Etappe 8) zurückzuführen ist.

Finanzaufwand

Die Hypothekarzinsen verharrten auch 2020 wieder auf sehr tiefem Niveau. Dank der weiterhin günstigen Zinssituation blieb der Zinsaufwand im Vergleich zum Vorjahr auf gleichem Niveau. Die effektiv bezahlten Hypothekar- und Daka-Zinsen betragen im Durchschnitt 0,83 % des beanspruchten Kapitals gegenüber 0,85 % im Vorjahr. Das durchschnittlich beanspruchte Kapital (Hypotheken und Daka-Konti) nahm leicht zu, von 330,8 Mio. im Jahr 2019 auf 332,2 Mio. im Jahr 2020.

Betriebsfremder Aufwand und Ertrag

Im Jahr 2020 wurde erstmals auf eine weitere Äufnung des übervollen Mietzinsausgleichsfonds verzichtet.

Bilanz

Aktiven

Der Bestand an flüssigen Mitteln hat im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Mio. Franken abgenommen. Die Begründung für die Änderung bei den flüssigen Mitteln ergibt sich aus der Geldflussrechnung.

Die Veränderungen im Anlagevermögen sind in der Bilanz und im Anhang zur Jahresrechnung detailliert aufgeführt. Der Abschluss der Bautätigkeit am Bernhard-Jaeggi-Weg hatte einen grossen Einfluss auf die Baukonti und auf die Liegenschaften auf eigenem Land.

Passiven

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Kreditoren) haben im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Mio. Franken abgenommen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten ohne Fonds haben um rund 10,4 Mio. Franken abgenommen. Die Angaben zur Entwicklung der Fonds finden Sie auf Seite 48 in diesem Jahresbericht.

Jahresabschluss nach «Swiss GAAP FER»

Die Rechnungslegungsvorschriften verpflichten uns auch, einen zusätzlichen Jahresabschluss nach einem anerkannten Rechnungslegungsstandard zu erstellen. Wir haben deshalb einen Jahresabschluss gemäss dem Standard «Swiss GAAP FER» erstellt. Die in Buchhaltungs-Fachkreisen gängige, für Laien etwas sperrige Abkürzung steht für «Swiss Generally Accepted Accounting Principles of the Foundation for Financial Reporting Standards – Fachempfehlungen zur Rechnungslegung». Eine nach diesem Standard erstellte Rechnungslegung soll ein aussagekräftiges, den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Gleichzeitig wird die Vergleichbarkeit der Jahresrechnungen zwischen den Organisationen sowie über die Zeit erleichtert.

Wer sich für den nach diesem Standard erstellten FGZ-Jahresabschluss interessiert, findet diesen auf der FGZ-Website oder kann ein gedrucktes Exemplar bei der Verwaltung beziehen.

Bilanz

per 31. Dezember 2020

Aktiven	Anhang Nr.	2020 CHF	2019 CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2 810 261	3 495 748
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.1	21 621	4 546
Übrige kurzfristige Forderungen		41 623	3 827
Nicht einbezahltes Anteilkapital		8 000	5 160
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2.2	1 911 003	1 823 524
Total Umlaufvermögen		4 792 508	5 332 805
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	2.3	561 003	579 351
Sachanlagen			
Liegenschaften auf eigenem Land (brutto)	2.4	479 478 587	468 511 936
Amortisationskonto		- 106 109 952	- 101 243 983
Liegenschaften auf eigenem Land (netto)		373 368 635	367 267 953
Liegenschaften auf Baurechtsland (brutto)	2.4	96 430 770	96 375 451
Heimfallfonds		- 22 050 003	- 21 559 601
Liegenschaften auf Baurechtsland (netto)		74 380 767	74 815 850
Baukonti	2.5	4 387 469	20 705 894
Technische Sachanlagen	2.6	25 006 514	25 479 416
Übrige Sachanlagen	2.6	869 208	772 683
Total Anlagevermögen		478 573 596	489 621 147
Total Aktiven		483 366 104	494 953 952

Passiven	Anhang Nr.	2020 CHF	2019 CHF
Fremdkapital			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 381 619	4 916 239
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Kontokorrent Hilfsfonds		1 156 965	1 148 506
Innerhalb eines Jahres fällige Hypothekarraten		211 678	211 682
		1 368 643	1 360 188
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.7	461 899	403 699
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.8	3 044 837	3 468 704
Total kurzfristiges Fremdkapital		7 256 998	10 148 830
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
Darlehenskasse		84 500 019	83 782 085
Hypotheken		115 488 322	126 488 318
EGW-Anleihen		20 000 000	20 000 000
Darlehen		100 000 000	100 000 000
Subventionsdarlehen		298 616	373 270
		320 286 957	330 643 673
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
Subventionsdarlehen (unverzinslich)		3 655 195	3 792 219
Rückstellungen			
Erneuerungsfonds	2.9	114 297 123	113 176 810
Mietzinsausgleichsfonds	2.10	16 873 824	16 782 121
Solidaritätsfonds	2.11	2 266 561	2 304 021
		133 437 508	132 262 952
Total langfristiges Fremdkapital		457 379 660	466 698 844
Total Fremdkapital		464 636 658	476 847 674
Eigenkapital			
Anteilkapital	2.12	16 480 100	16 199 900
Gesetzliche Gewinnreserve		946 000	921 000
Gewinnvortrag		565 378	572 296
Jahresgewinn		737 968	413 082
Total Eigenkapital		18 729 446	18 106 278
Total Passiven		483 366 104	494 953 952

Erfolgsrechnung

1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Anhang Nr.	2020 CHF	2019 CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen			
Mieterträge			
Wohnungen	2.13	30 758 274	29 808 140
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants	2.13	3 080 683	2 888 996
Garagen, Parkplätze	2.13	1 713 550	1 651 847
Mietzinszuschüsse		128 418	154 968
Mietzinsverluste		- 39 105	0
		35 641 820	34 503 951
Diverse Erträge			
Ertrag aus verrechneten Nebenkosten		575 357	552 624
Ertrag Regiebetriebe		184 923	126 760
Ertrag Alterstreff		18 075	23 336
Ertrag PV-Anlagen		185 610	159 005
Übrige Erträge		801 567	709 352
		1 765 532	1 571 077
Total Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		37 407 352	36 075 028
Liegenschaftsaufwand			
Unterhalt und Reparaturen (Drittfirmen)		6 970 714	6 665 262
Material und Betriebskosten Bauten und Aussenraum		1 157 278	1 044 661
Personalaufwand Bauten und Aussenraum	2.14	4 401 125	4 238 834
Total Unterhalt und Reparaturen		12 529 117	11 948 757
Baurechtszinsen		400 492	400 492
Versicherungen		311 595	306 698
Abgaben und Gebühren		2 063 957	1 904 639
Vermietungsaufwand (Inserate)		5 095	4 413
Einlage Erneuerungsfonds		8 676 830	8 873 212
Total Liegenschaftsaufwand		23 987 086	23 438 211
Übriger betrieblicher Aufwand			
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung und Soziales	2.14	2 089 490	1 922 511
Büro- und Beratungsaufwand		831 037	727 471
Organkosten	2.15	434 588	665 678
Total übriger betrieblicher Aufwand		3 355 115	3 315 660
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern		10 065 151	9 321 157
Abschreibungen, Fondseinlagen			

Anhang Nr.	2020 CHF	2019 CHF
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens		
Abschreibungen technische Sachanlagen	771 507	668 679
Abschreibungen übrige Sachanlagen	186 880	149 028
Einlage Amortisationskonto	4 865 969	4 581 303
Einlage Heimfallfonds	490 402	490 126
Total Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens	6 314 758	5 889 136
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern	3 750 393	3 432 021
Finanzaufwand		
Zinsen Hypotheken/Darlehen	2 119 184	2 177 102
Darlehenskasse-Zinsen	633 127	622 545
Übriger Finanzaufwand	26 482	25 054
Total Finanzaufwand	2 778 793	2 824 701
Finanzertrag	9 368	11 566
Betriebliches Ergebnis vor Steuern	980 968	618 886
Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag		
a. o./a. p. Ertrag	2.16 35 000	571 196
Einlage in Mietzinsausgleichsfonds	2.10 0	400 000
Jahresergebnis vor Steuern	1 015 968	790 082
Direkte Steuern	278 000	377 000
Jahresgewinn	737 968	413 082

Gewinnverwendung	2020 CHF
Bilanzgewinn	
Vortrag vom Vorjahr	565 378
Betriebserfolg	737 968
Zur Verfügung der Generalversammlung	1 303 346
Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinnes	
Verzinsung Pflichtanteile mit 2.50 %	415 000
Einlage in Reservefonds	40 000
Vortrag auf neue Rechnung	848 346
	1 303 346

Geldflussrechnung

	2020 CHF	2019 CHF
Geschäftstätigkeit		
Jahresgewinn	737 968	413 082
Abschreibung techn. Anlagen / übrige Sachanlagen	958 387	817 707
Einlage in Erneuerungsfonds	8 676 830	8 873 212
Einlage in Amortisationskonto	4 865 969	4 581 303
Einlage in Heimfallfonds	490 402	490 126
FGZ Spezialfonds	214 243	748 257
Nettozinsen Darlehenskasse	425 990	419 858
Cashflow	16 369 789	16 343 545
Veränderung kurzfristige Forderungen	- 57 711	12 912
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung	- 87 479	222 130
Veränderung kurzfristige Verbindlichkeiten	- 2 476 420	- 533 447
Veränderung Kontokorrent mit Stiftung HF	8 459	23 360
Veränderung passive Rechnungsabgrenzung	- 423 867	- 241 674
Cashflow aus Geschäftstätigkeit	13 332 771	15 826 826
Investitionstätigkeit		
Liegenschaften (inkl. Baukonti)	4 794 898	- 20 474 083
Technische Anlagen (inkl. Baukonti)	202 952	- 628 464
Übrige Sachanlagen	- 283 405	- 361 665
Finanzanlagen	18 348	- 179 592
Entnahme Erneuerungsfonds	- 7 556 517	- 1 510 656
Entnahme FGZ Spezialfonds	- 160 000	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 2 983 724	- 23 154 460
Free Cashflow	10 349 047	- 7 327 634
Finanzierungstätigkeit		
Veränderung Darlehenskasse	291 944	2 168 260
Veränderung Hypotheken/Darlehen	- 11 211 678	3 394 159
Veränderung Anteilkapital	280 200	652 200
Verzinsung Anteilkapital	- 395 000	- 385 000
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 11 034 534	5 829 619
Veränderung flüssige Mittel	- 685 487	- 1 498 015
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
	31.12.2020	31.12.2019
Anfangsbestand flüssige Mittel	3 495 748	4 993 763
Schlussbestand flüssige Mittel	2 810 261	3 495 748
Veränderung flüssige Mittel	- 685 487	- 1 498 015

Anhang zur Jahresrechnung 2020

1. Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 bis 960 OR) erstellt. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgt als Gruppe auf der Stufe Siedlung, da die einzelnen Gebäude einer Siedlung aufgrund ihrer Gleichartigkeit als Bewertungseinheit zusammengefasst werden.

Die Darlehenskasse wird als langfristige Finanzverbindlichkeit bilanziert, da die Gelder faktisch mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Für den Rückzug der Gelder gibt es betraglich und zeitlich abgestufte reglementarische Kündigungsfristen, wobei die Minimaleinlagefrist in jedem Fall sechs Monate beträgt.

2. Angaben, Aufschlüsselung und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

	2020	2019
	CHF	CHF
<hr/>		
2.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Gegenüber Genossenschaftsmitgliedern	47 728	35 391
Diverse Debitoren	23 893	19 155
Delkredere	-50 000	- 50 000
	<hr/>	<hr/>
	21 621	4 546
2.2 Aktive Rechnungsabgrenzungen		
Heiz- und Nebenkosten	1 911 003	1 823 524
Übrige aktive Rechnungsabgrenzungen	0	0
	<hr/>	<hr/>
	1 911 003	1 823 524
2.3 Finanzanlagen		
Anteilscheine Hypothekenbürgschafts-Genossenschaft (nominal: CHF 25 000)	15 000	15 000
Aktien Habitat 8000 AG (nominal: CHF 100 000)	1	1
Aktien Logis Suisse SA (nominal: CHF 52 500)	1	1
Anteilscheine Genossenschaft Mehr als Wohnen (nominal: CHF 440 000)	440 000	440 000
Anteilscheine Genossenschaft Kalkbreite (nominal: CHF 50 000)	36 000	36 000
Anteilscheine Genossenschaft Gesundes Wohnen MCS (nominal: CHF 30 000)	0	0
Anteilscheine EGW (nominal: CHF 5 000)	5 000	5 000
Diverse, kleinere Finanzanlagen (nominal: CHF 3 515)	1	1
Darlehen Stiftung Domicil, Zürich	25 000	50 000
Darlehen Gewerbemieter	40 000	33 348
	<hr/>	<hr/>
	561 003	579 351

2.4 Sachanlagen

Etappe	Landwert	Erstellungs- kosten	Bilanzierter Anlagewert
1 Pappelstrasse, Margaretenweg, Jakob-Peter-Weg	197 300	11 029 734	11 227 034
2 Schweighofstrasse Nord	204 800	11 643 022	11 847 822
GH Genossenschaftshaus (2. Etappe)	19 000	1 031 000	1 050 000
3 Grünmatt	5 644 594	82 268 230	87 912 824
4 Staffelhof	144 100	11 972 896	12 116 996
5 Kleinalbis	213 600	17 410 058	17 623 658
6 Hort Kleinalbis	4 800	261 200	266 000
7 Schweighofstrasse Mitte	325 600	17 748 110	18 073 710
8 Grossalbis	156 000	8 576 743	8 732 743
9 Schweighofstrasse Süd	48 700	2 789 318	2 838 018
10 Unterer Schweighof II	1 038 448	8 002 740	9 041 187
11 Unterer Schweighof I	542 100	29 739 362	30 281 462
12 Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	211 800	14 150 921	14 362 721
13 Arbental	337 200	26 417 008	26 754 208
14 Bernhard-Jaeggi-Weg	379 000	32 929 427	33 308 427
15 Schweigmatt	229 800	12 753 233	12 983 033
16 Adolf-Lüchinger-Strasse	404 900	23 755 444	24 160 344
17 Hegianwandweg	130 000	7 125 074	7 255 074
18 Rossweidli (Mehrfamilienhäuser)	227 400	12 400 816	12 628 216
19 Arbental (Mehrfamilienhäuser)*	901 300	48 603 241	48 095 849
25 Quartierzentrum Friesenberg	429 700	88 489 562	88 919 262
Total Liegenschaften auf eigenem Land per 31.12.2020			479 478 587
20 Friesenberghalde	im Baurecht	34 240 962	34 240 962
21 Verwaltungsgebäude	im Baurecht	2 735 799	2 735 799
21 Verwaltungsgebäude Tiefgarage	im Baurecht	1 399 505	1 399 505
22 Blumenhaus**	im Baurecht	4 793 923	4 543 923
23 Manessehof	im Baurecht	19 963 451	19 963 451
24 Brombeeriweg	im Baurecht	33 547 130	33 547 130
Total Liegenschaften auf Baurechtsland per 31.12.2020			96 430 770

* 19. Etappe: Subvention Stadt Zürich CHF 821 644 / Eigensubvention CHF 587 048

** 22. Etappe: Eigensubvention CHF 250 000

2020
CHF

2019
CHF

2.5 Baukonti

Neubau Quartierzentrum Friesenberg (25. Etappe)	4 040 915	2 180 322
Tragwerksicherung Schweighofstrasse 177/179/181	346 554	0
PV-Anlage Quartierzentrum Friesenberg	0	501 557
Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg (14. Etappe)	0	18 021 152
Fahrradunterstände	0	2 863
	<u>4 387 469</u>	<u>20 705 894</u>

2.6 Technische Sachanlagen

PV-Anlagen	1 894 236	1 700 838
Anergienetz	23 112 278	23 778 578
	<u>25 006 514</u>	<u>25 479 416</u>

Übrige Sachanlagen

Mobilien, Maschinen, Werkzeuge	559 332	511 916
Fahrzeuge	309 876	260 767
	<u>869 208</u>	<u>772 683</u>

2020
CHF

2019
CHF

2.7 Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Verrechnungssteuer aus DAKA und AK-Verzinsung	211 026	205 249
Auszahlbares Genossenschaftskapital	122 500	136 100
Diverse kurzfristige Verbindlichkeiten	128 373	62 350
	461 899	403 699

2.8 Passive Rechnungsabgrenzungen

Vorausbezahlte Mieten	1 013 582	1 027 264
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	1 763 791	1 658 031
Marchzinsen Hypotheken	373	467
Transitorische Passiven	361 050	724 200
Rückstellung direkte Steuern	-93 959	58 742
	3 044 837	3 468 704

2.9 Erneuerungsfonds (s. auch Seite 48)

Jährliche Einlage gemäss Rechnungsreglement der Stadt Zürich unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften.

2.10 Mietzinsausgleichsfonds (s. auch Seite 48)

Keine Einlage gemäss Beschluss des Vorstandes.

2.11 Solidaritätsfonds (s. auch Seite 48)

Äufnung durch Solidaritätsbeitrag von CHF 7.00 (mit Zahlung Mietzins).

2.12 Genossenschaftskapital (Anteilkapital)

Die Rückzahlung des Genossenschaftskapitals erfolgt nach Beendigung eines Mietverhältnisses. Ausscheidende Mitglieder haben Anspruch auf Rückzahlung der Genossenschaftsanteile zum Nominalwert. Ein weiterer Anspruch auf Genossenschaftsvermögen besteht nicht.

2.13 Mieterträge

Seit diesem Jahresabschluss 2020 werden Leerstände sowie Eigenmiete aufgeteilt und den einzelnen Kategorien zugeordnet. Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, werden die Vorjahreswerte 2019 ebenfalls neu berechnet, was zu anderen Zahlen in den einzelnen Kategorien führt im Vergleich zum letztjährig publizierten Jahresabschluss 2019. Das Gesamttotal der Mieterträge bleibt unverändert.

	Abschluss 2019	Korrektur	neuer Wert
Wohnungen	29 294 794	513 346	29 808 140
Gewerberäume, Kindergärten/Horte, Restaurants	3 318 813	-429 817	2 888 996
Garagen, Parkplätze	1 735 376	-83 529	1 651 847
Total	34 348 983	0	34 348 983

2020
CHF

2019
CHF

2.14 Personalaufwand

Personalaufwand Bauten und Aussenraum	4 401 125	4 238 834
Personalaufwand Verwaltung, Vermietung, Soziales	2 089 490	1 922 511
Total Personalaufwand	6 490 615	6 161 345

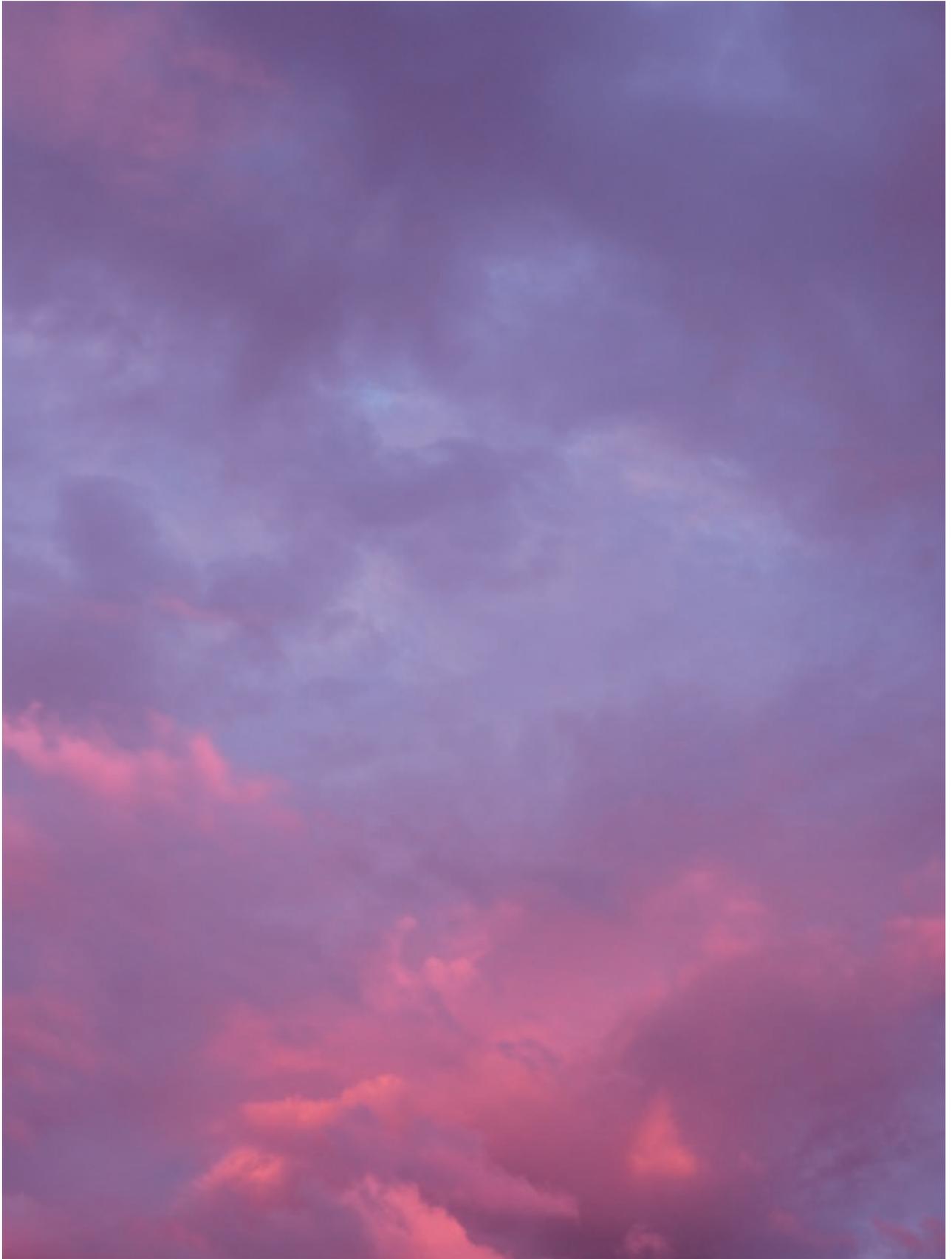
	2020 CHF	2019 CHF
2.15 Organkosten		
Entschädigungen Vorstand	91 161	86 299
Entschädigungen diverse Arbeitsgruppen Vorstand	20 158	60 768
davon zu Lasten Bauprojekte	- 6 310	- 15 925
Entschädigungen Baukommission	69 744	110 728
davon zu Lasten Bauprojekte	- 22 223	- 45 267
Entschädigungen weitere Kommissionen	104 025	131 419
Sozialleistungen Vorstand und Kommissionen	30 748	41 733
Sachaufwand Vorstand und Kommissionen	71 636	209 216
Aufwand Generalversammlungen	35 261	44 152
Revisionsstelle	40 388	42 555
	434 588	665 678
2.16 Ausserordentlicher Ertrag		
Quartierzentrum 1. Baufeld, nachträglich erhaltene Mietzinsausfälle	35 000	0
Abrechnung Versicherungsleistungen lufttechnische Anlagen Grünmatt	0	531 596
Entschädigung Enteignung Friesenbergstrasse durch Tiefbauamt	0	39 600
	35 000	571 196
3. Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändete Aktiven		
Anlagewert der belasteten Liegenschaften	575 909 357	564 887 387
Schuldbriefe lastend auf Immobilien	325 858 700	325 858 700
Davon im Eigenbesitz (unbelastet)	81 920 000	81 920 000
Effektive Hypothekarschulden	139 653 811	150 865 489
Darlehensschulden (ohne Pfandsicherheiten)	100 000 000	100 000 000
4. Eventualverbindlichkeiten		
Bürgschaft gegenüber Genossenschaft		
Gesundes Wohnen MCS (einfache Bürgschaft)	500 000	500 000
5. Anzahl Mitarbeitende (Vollzeitstellen) im Jahresdurchschnitt		
	< 250 (52.01)	< 50 (49.72)
6. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag: Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.		
7. Durchführung einer Risikobeurteilung: Der Vorstand hat eine Bestandesaufnahme der wesentlichen Risiken der FGZ vorgenommen. Diese sind in einem Risikokatalog festgehalten und werden periodisch überprüft. Wenn nötig werden entsprechende Massnahmen eingeleitet. Die Risikobeurteilung wurde in den Sitzungsprotokollen dokumentiert.		
8. Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Fällig innerhalb 1 bis 5 Jahre	100 118 616	99 853 270
Fällig nach 5 Jahren	135 880 000	147 220 000
9. Honorar Revisionsstelle		
Honorar für Revisionsdienstleistungen	40 388	42 555
Honorar für andere Dienstleistungen	0	0
10. Baurechtsverträge		
20. Etappe (Friesenbergshalde), Laufzeit bis 01.09.2029, jährlicher Baurechtszins von CHF 119 835		
21. Etappe (Schweighofstrasse 193), Laufzeit bis 02.02.2033, jährlicher Baurechtszins von CHF 13 047		
22. Etappe (Schweighofstrasse 205–209), Laufzeit bis 07.03.2038, jährlicher Baurechtszins von CHF 19 853		
23. Etappe (Uetliberg-/Hopfenstrasse), Laufzeit bis 16.07.2043, jährlicher Baurechtszins von CHF 86 429		
24. Etappe (Hegianwandweg), Laufzeit bis 04.10.2063, jährlicher Baurechtszins von CHF 161 328		











Allgemeines

Die Jahresrechnung 2020 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts und den Vorschriften des Reglements der Stadt Zürich erstellt.

Allgemeiner Geschäftsverlauf

Das Geschäftsergebnis fiel im Berichtsjahr wiederum sehr erfreulich aus. Die Mieteinnahmen fielen dank dem nun ganzjährigen Bezug des Quartierzentrums wieder höher aus.

Das gute Ergebnis erlaubte uns wiederum, die maximal zulässigen Einlagen in den Amortisations- und in den Erneuerungsfonds zu tätigen.

Durchführung einer Risikobeurteilung

Geschäftsleitung und Finanzkommission überprüfen die wesentlichen Risiken und treffen die notwendigen Massnahmen. Die Risikobeurteilung wurde entsprechend dokumentiert, vom Vorstand behandelt und zur Kenntnis genommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass aktuell keine grösseren Risiken bestehen.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Die im Kontrollplan des IKS festgelegten Prozesse wurden detailliert überprüft. Aufgrund der durchgeführten Kontrollen kann bestätigt werden, dass die Prozesse gut dokumentiert und nachvollziehbar sind. Es wurden keine wesentlichen Schwachstellen im Hinblick auf eine ordnungsgemässe Rechnungslegung identifiziert.

Vermietungslage

Die Vermietungslage kann nach wie vor als sehr gut bezeichnet werden. Einige wenige Leerstände sind bei Gewerbemieten, bei Ga-

ragenplätzen und während Sanierungsphasen bei Wohnungswechseln zu verzeichnen.

Bauprojekte, Ersatzneubauten, Sanierungen

Im Jahr 2020 konnte der zweite Teil der Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg (Etappe 14) abgeschlossen werden.

Für den geplanten Ersatzneubau Grossalbis (Etappe 8) wurde ein Projekt juriert, über dessen Projektierungskredit voraussichtlich anlässlich der ordentlichen Generalversammlung 2021 entschieden wird.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Berichtsjahr sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen. Die Covid-19-Pandemie hatte nebst den rund 39 000 Franken Mietzinsverlust keinen nennenswerten Einfluss auf die Jahresrechnung.

Zukunftsansichten

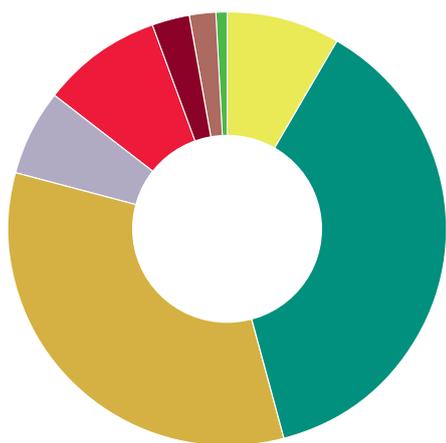
Wir erwarten in näherer Zukunft weiterhin ein sehr tiefes Hypothekarzins-Niveau. Der hypothekarische Referenzzinssatz ist im März 2020 auf 1,25 % gesunken. Diese Senkung wurde per Oktober 2020, gleichzeitig mit den umfassenden Veränderungen der Gebäudeversicherungswerte, an die Mietenden weitergegeben. Diese Veränderungen werden den Ertrag im Jahr 2021 beeinflussen, weil die Mieteinnahmen geringer ausfallen werden.

Die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen sowie der Liquiditätsbedarf sind für 2021 mit entsprechenden Verträgen gesichert. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum unverändert hoch bleiben wird.

Bestand der Hypotheken per 31. Dezember 2020

	Bestand am 31.12.2020	Zugänge	Rückzahlungen/ Amortisationen	Bestand am 1. Januar 2020
Banken/Versicherungen	115 700 000	0	- 11 000 000	126 700 000
Pensionskasse der Stadt Zürich	0	0	0	0
Darlehen der Stadt Zürich	3 107 099	0	0	3 107 099
Darlehen des Kantons Zürich	846 712	0	- 211 678	1 058 390
EGW-Anleihen	20 000 000	0	0	20 000 000
Darlehen	100 000 000	0	0	100 000 000
Total	239 653 811	0	- 11 211 678	250 865 489

Der Mieterfranken



	2020	2019
	100%	100%
Finanzaufwand	8.5	8.8
Fondseinlagen	37.5	39.1
Bau und Unterhalt	33.4	32.6
Abgaben und Gebühren	6.3	6.1
Verwaltungsaufwand	9.0	9.1
Abschreibungen	2.6	2.2
Betriebsüberschuss	2.0	1.1
Steuern	0.7	1.0

Entwicklung der Fonds/Reserven per 31. Dezember 2020

	CHF	CHF
Erneuerungsfonds		
Bestand per 1. Januar 2020		113 176 810
zuzüglich: – Einlage 2020		8 676 830
abzüglich: – Entnahme für Sanierung Bernhard-Jaeggi-Weg (14. Et.)	– 7 556 517	– 7 556 517
Neuer Bestand per 31. Dezember 2020		114 297 123
Solidaritätsfonds		
Bestand per 1. Januar 2020		2 304 021
zuzüglich: – Einnahmen aus Solidaritätsbeiträgen 2020	192 066	
– Kapitalzins	17 280	209 346
abzüglich: – Beitrag an Solidaritätsfonds des WBG (SVW)	– 27 438	
– Aufwand Arbeitsgruppe «AktionNaturReich»	– 17 564	
– Aufwand Arbeitsgruppe «NachhaltigMobil»	– 8 288	
– Ladestationen Elektroparkplätze, Beitrag FGZ	– 5 747	
– Starthilfe TäglichBrot, A-fonds-perdu-Beitrag 2020	– 27 769	
– Eigensubvention Photovoltaikanlage Quartierzentrum	– 160 000	– 246 806
Neuer Bestand per 31. Dezember 2020		2 266 561
Mietzinsausgleichsfonds		
Bestand per 1. Januar 2020		16 782 121
zuzüglich: – Unterbesetzungsbeiträge	351 550	
– Mehrzinsen infolge guter finanzieller Verhältnisse	1 058 125	
– Fondseinlage	0	1 409 675
abzüglich: – Verwaltungskosten (inkl. Versand Mietumfrage)	– 105 805	
– Ausgerichtete Mietumlagen	– 1 142 718	
– FGZ-Eigensubvention 25. Etappe	– 69 450	– 1 317 973
Neuer Bestand per 31. Dezember 2020		16 873 824
Gesetzliche Reserven		
Bestand nach Gewinnverwendung 2019		946 000
Antrag an die GV: Einlage in Reserve		40 000
Vorgesehener, neuer Bestand		986 000

Berichtigungskonti zu den Anlagen per 31. Dezember 2020

CHF

Amortisationskonto

Bestand per 1. Januar 2020	101 243 983
zuzüglich:	
– Abschreibung 2020, 1 % des Anlagewertes ohne Land	4 690 969
– Sonderabschreibung Grossalbis (8. Etappe)	175 000
Neuer Bestand per 31. Dezember 2020	106 109 952

Heimfallkonto (Bauten im Baurecht)

Bestand per 1. Januar 2020	21 559 601
zuzüglich:	
– Abschreibung 2020, 0.5 % des Anlagewertes	490 402
Neuer Bestand per 31. Dezember 2020	22 050 003

Bericht der Revisionsstelle

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Familienheim-Genossenschaft Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Familienheim-Genossenschaft Zürich, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang (Seiten 32–40), für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung der Verwaltung

Die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine

ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 23. April 2021

BDO AG

Monica González del Campo

Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin

ppa. Remo Inderbitzin

Zugelassener Revisionsexperte



















Übersicht Organisation und Siedlungen

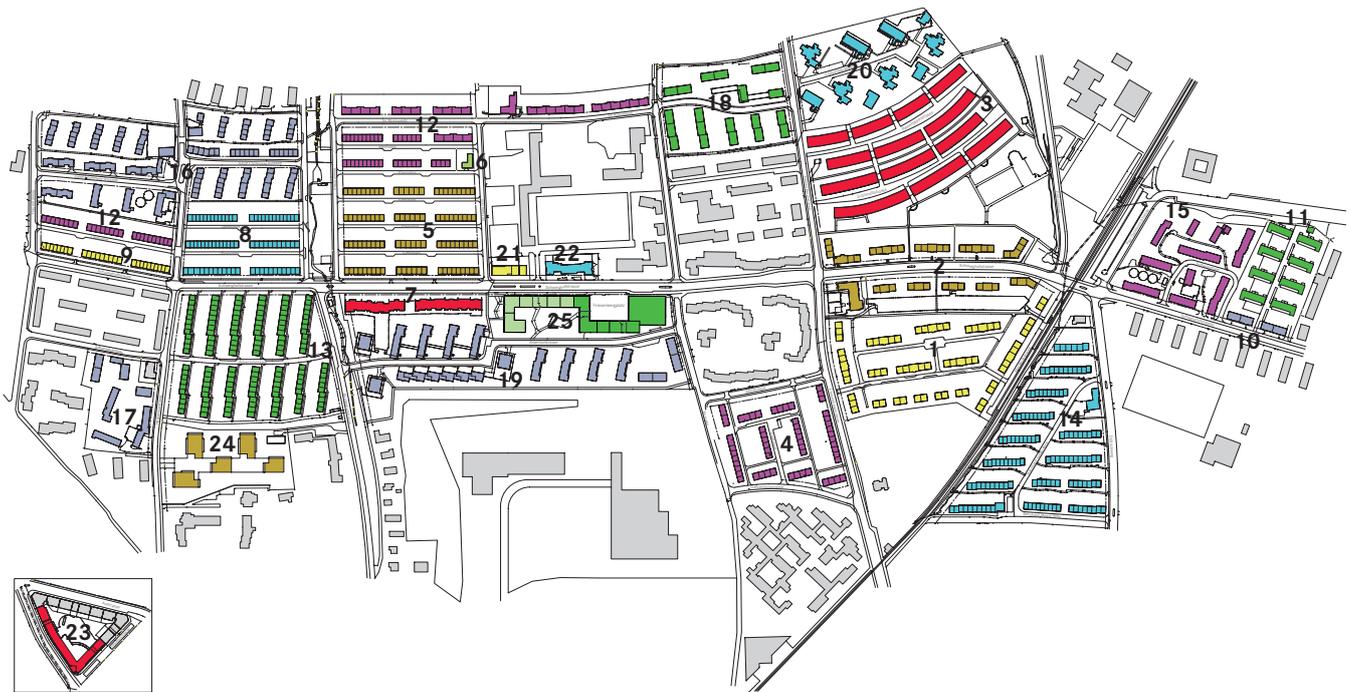
Anlässe und Versammlungen 2020

Die Liste der grösseren genossenschaftlichen Anlässe und Versammlungen ist kürzer als in anderen Jahren. Auf eine Liste der abgesagten Anlässe und Versammlungen verzichten wir – sie wäre wohl mindestens so lange wie die Liste der Anlässe, die trotz

allem stattfinden konnten. Der erste Eintrag in der Liste gehört streng genommen nicht hinein, es ist aber ein Ereignis, das für alle Genossenschaftsbewohner/innen von Bedeutung ist, wenn sie mit der Verwaltung persönlich in Kontakt kommen wollen.

6. Januar Die neue Geschäftsstelle am Friesenbergplatz 1 ist erstmals geöffnet. Am 23. Dezember 2019 war der letzte Tag der Verwaltung an der Schweighofstrasse 193, über den Jahreswechsel fand der Umzug in die neuen Büroräumlichkeiten statt.
6. Mai Spezieller Pflanzenmarkt auf dem Friesenbergplatz, organisiert von AktionNaturReich. Möglich war nur die Abholung der Pflanzen, für die kurzfristig auf der Website eine Online-Bestellmöglichkeit organisiert werden konnte.
27. Mai Online-Veranstaltung zum Kennenlernen der insgesamt sieben Kandidierenden für die drei vakanten Vorstandssitze. Die Kandidierenden sitzen mit dem coronabedingt nötigen Abstand im GMR Grünmatt, die persönliche Vorstellung und die Antworten auf die Fragen aus dem Publikum werden an die Computer-Bildschirme zuhause gestreamt.
15. Juni Auszählung der eingegangenen Stimm- und Wahlzettel durch das Wahlbüro im Gemeinschaftsraum Grünmatt. Die Resultate: Der Jahresbericht des Vorstandes und die Jahresrechnung werden genehmigt. Bei der Ergänzungswahl in den Vorstand werden alle drei vakanten Sitze im ersten Wahlgang besetzt.
15. Juni Restversammlung GV 2020: 15 Personen – der gesamte Vorstand, der Geschäftsführer und der Vertreter der Revision versammeln sich im Gemeinschaftsraum Grünmatt. Neben der Kenntnisnahme der tagsüber ausgezählten Resultate der schriftlichen Abstimmungen und Wahlen steht die Verabschiedung der zurücktretenden Vorstandsmitglieder auf dem Programm. Die «GV ohne Publikum resp. Genossenschaftsmitglieder» ist nach ca. einer Stunde zu Ende – und wird wohl in die Geschichte eingehen.
- September Auf einer auf der FGZ-Website aufgeschalteten Online-Dialogplattform, dem sogenannten Forum, können sich einen Monat lang interessierte Genossenschaftler/innen zu verschiedenen Themen austauschen und diese diskutieren.
24. Oktober Der alljährlich von der Freizeitkommission (Freiko) organisierte Herbstmarkt muss zwar auch ausfallen, aber die traditionelle Mostpresse auf dem Friesenbergplatz wird trotzdem in Betrieb genommen und der frischgepresste Obstsaft unter Einhaltung der Corona-Schutzmassnahmen verkauft.
12. November Die Freiko verteilt Räben und Kerzen, die trotz nicht stattfindendem Räbeliechtli-Umzug geschnitzt und vor die Haustüre gestellt oder auf den Balkon gehängt werden sollen.
16. November Eröffnung der zehntägigen Ausstellung der zwölf Projekte des Architekturwettbewerbs Grossalbis im Foyer der Schiessanlage der Schützengesellschaft Zürich im Albisgütli.
17. November Mieter/innen-Versammlung Grossalbis im ref. Kirchgemeindesaal Friesenberg (unter Coronabedingungen mit Masken und Abstand).

Die Siedlungen der FGZ



- | | | | |
|----|---|----|---------------------------------|
| 1 | Pappelstrasse, Margaretenweg, Jakob-Peter-Weg | 14 | Bernhard-Jaeggi-Weg |
| 2 | Schweighofstrasse Nord | 15 | Schweigmatt |
| 3 | Grünmatt | 16 | Adolf-Lüchinger-Strasse |
| 4 | Staffelhof | 17 | Hegianwandweg |
| 5 | Kleinalbis | 18 | Rossweidli (Mehrfamilienhäuser) |
| 6 | Hort Kleinalbis | 19 | Arbental (Mehrfamilienhäuser) |
| 7 | Schweighofstrasse Mitte | 20 | Friesenberghalde |
| 8 | Grossalbis | 21 | Verwaltungsgebäude |
| 9 | Schweighofstrasse Süd | 22 | Blumenhaus |
| 10 | Unterer Schweighof II | 23 | Manessehof |
| 11 | Unterer Schweighof I | 24 | Brombeeriweg |
| 12 | Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid | 25 | Quartierzentrum Friesenberg |
| 13 | Arbental | | |

Die FGZ in Zahlen – Kennzahlen zum Jahr 2020

Der Jahresbericht und speziell die Jahresrechnung enthalten eine ganze Menge Zahlen. Einige davon haben wir herausgesucht, um sie zusammen mit ein paar weiteren interessanten Kennzahlen der FGZ für das Jahr 2020 darzustellen.

Bewohner/innen



5747

Genossenschaftsmitglieder



3386

Anlagewert der FGZ-Siedlungen in CHF



575,9 Mio.

Mieterträge Wohnungen in CHF



30,8 Mio.

Anteil Kinder und Jugendliche
(0-19 Jahre)



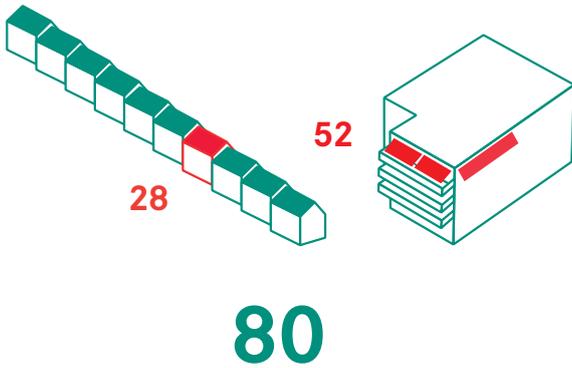
28,6 %

Anteil ältere Bewohner/innen
(65 Jahre und älter)

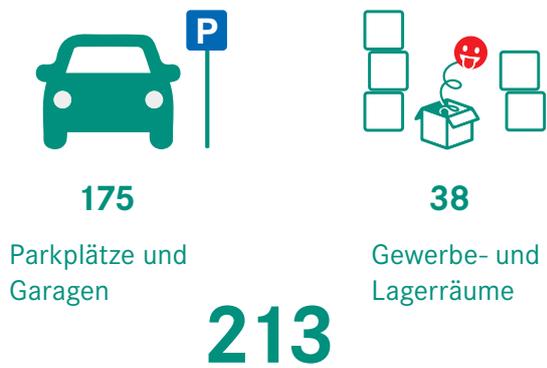


16,2 %

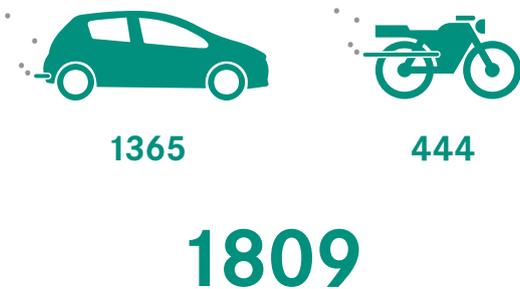
Neuzuzüge in die FGZ



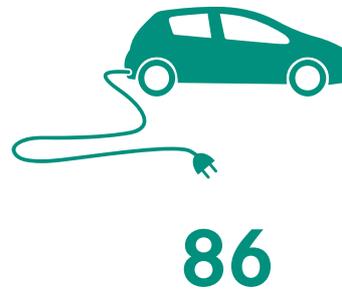
Nebenobjekte neu vermietet



Personenwagen und Motorräder



Fahrzeuge mit Antriebsart
Elektro oder Hybrid



Liegenschaftswert und Bestand an Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern

31. Dezember 2020

Etappe	Bezug	Bruttoanlagewert CHF	Versicherungswert CHF	Total Wohnobjekte	Zimmer		
					1 Zimmer	1.5 Zimmer	2 Zimmer
1	Pappelstrasse, Margaretenweg, Jakob-Peter-Weg	1925	11 227 034	31 850 933	77		
2	Schweighofstrasse Nord	1926	11 847 822	29 730 237	59		
GH	Genossenschaftshaus (2. Etappe)	1928	1 050 000	6 820 451	8		1
3	Grünmatt	2012/14	87 912 824	74 388 395	155		
4	Staffelhof	1929	12 116 996	26 069 711	59		
5	Kleinalbis	1931	17 623 658	39 327 987	96		
6	Hort Kleinalbis	1932	266 000	720 000			
7	Schweighofstrasse Mitte	1989	18 073 710	27 417 400	60		
8	Grossalbis	1933	8 732 743	26 370 162	74		
9	Schweighofstrasse Süd	1934	2 838 018	8 906 292	27		
10	UntererSchweighof II	2005	9 041 187	8 222 731	28		
11	UntererSchweighof I*	1998/99	30 281 462	33 596 126	96	1	29
12	Rossweidli, oberer Kleinalbis, Langweid	1943	14 362 721	38 086 540	89		
13	Arbental	1944	26 754 208	55 693 144	142		
14	Bernhard-Jaeggi-Weg	1945	33 308 427	50 683 967	129		
15	Schweigmatt	1948	12 983 033	31 513 100	113		18
16	Adolf-Lüchinger-Strasse	1952/53	24 160 344	62 099 286	168	12	13
17	Hegianwandweg	1952	7 255 074	17 569 780	87	24	33
18	Rossweidli (Mehrfamilienhäuser)	1954	12 628 216	27 354 765	99	3	
19	Arbental (Mehrfamilienhäuser)	1959/60	48 095 849	71 184 473	321	48	81
20	Friesenbergthalde**	1969/73	34 240 962	50 549 250	163	8	24
21	Verwaltungsgebäude**	1971	4 135 304	11 759 980	2		
22	Blumenhaus**	1976	4 543 923	7 518 000	22		8
23	Manessehof**	1984	19 963 451	28 624 895	43		4
24	Brombeeriweg**	2003	33 547 130	31 315 000	74		
25	Quartierzentrum Friesenberg	2017/2019	88 919 262	70 792 000	101		3
Total			575 909 358	868 164 605	2 292	95	22 199

Subvention Stadt Zürich: 19. Etappe CHF 821 644 | Eigensubvention: 19. Etappe CHF 578 048 / 22. Etappe CHF 250 000

* In der 11. Etappe wird ein Atelier neu als 1.5-Zimmer-Wohnatelier vermietet.

** Bauten im Baurecht.

2.5 Zimmer	3 Zimmer	3.5 Zimmer	4 Zimmer	4.5 Zimmer	5 Zimmer	5.5 Zimmer	Wohnungen in MFH	3 und 3.5 Zimmer	4 und 4.5 Zimmer	5 und 5.5 Zimmer	Reihen-Einfamilienhäuser	Arztpraxen/Zahntechniker	Kindergärten/Horte	Restaurant/Läden	Mehrzweckräume/Büro/Indiv.Zr.	Atelier/Werkstätten	Lagerräume	Autoparkplätze (im Freien)	Autoparkplätze (Garagen)	Motorradparkplätze (Garagen)	Gemeinschaftsräume
			21				21			56	56										
			28		2		30			29	29				1	1			145	28	
	4		3				8						2	2		1	4	7			2
18		40		23		15	96	4	40	15	59		2		16	3		3	125	37	1
									39	20	59										
									72	24	96										
													1							1	
30		24		6			60					1	1			1	16	9	112	12	1
								34	38	2	74										
								14	13		27										
12		14		2			28									6					
6	15	25	14	6			96						2			4	9	1	87	13	1
								30	59		89		2				1				
								54	88		142										12
			1				1	49	73	6	128		1			1	1				
1	61	6	16				102		10	1	11			1		1	4		9		
1	35		17				78	12	69	9	90		2	1	1	1	4		52	25	
12	14		4				87									2		7	5	16	
		96					99									3	11	15	32	15	
24	87	48	15	18			321					1			1	4	19	27		6	
41	17	36		31			163						1		1	6	13	8	101	3	
					2		2					2		1	1		5	11	97	13	
14							22						1		1		1	7	36		
19		8		12			43							8	5	1	19		117	14	1
13		24		29		8	74						1		5	4	5	8	68	17	1
29	4	48		17			101					1		8	17		28		92	14	2
220	333	273	119	144	4	23	1432	197	501	162	860	5	16	21	49	39	140	103	1079	225	9

Vorstand, Kommissionen, Mitwirkungsgruppen, Hilfsfonds und Vertrauensleute der FGZ

Stand 30. April 2021

Vorstand	* Schulte Karin	Hegianwandweg 32	2013	Präsidentin (seit 2017)
	* Sagmeister Martin	Gehrenholzstrasse 14	2015	Vizepräsident
	Ammann Klaus	Baumhaldenstrasse 58	2017	
	Biebricher Martin	Arbentalstrasse 140	2020	
	* Büsser Katrin	Arbentalstrasse 169	2020	
	Haltinner Sascha	Staffelhof 30	2020	
	Müller Silvia	Grünmattstrasse 48	2019	
	* Sabatini Adriano	Hegianwandweg 79	2019	
	Schweizer Sandra	Bernhard-Jaeggi-Weg 55	2016	
	Trachsel Emil	Jakob-Peter-Weg 5	2019	
	Barra Joël		2019	Delegierter Stadt Zürich
	* Leitender Ausschuss des Vorstandes			
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich		2009	
Baukommission	Schweizer Sandra	Bernhard-Jaeggi-Weg 55	2012	Präsidentin (seit 2016)
	Spillmann Daniel	Hegianwandweg 101	2008	Vizepräsident
	Carint Berke Alba	Grünmattstrasse 20	2015	
	De Pedrini Gianluca	Kleinalbis 70	2015	
	Nötzli Michael	Bernhard-Jaeggi-Weg 83	2015	
	Studer Matthias	Staffelhof 20	2015	
	Ziswiler Daniela	FGZ Verwaltung	2019	Bereichsleiterin Bauten und Aussenraum
Finanzkommission	Sabatini Adriano	Hegianwandweg 79	2019	Präsident
	Franco Soledad	Grünmattstrasse 27	2011	
	Frischknecht Beat	Baumhaldenstrasse 30	2016	
	Schweizer Martin	FGZ Verwaltung	2019	Geschäftsführer
	Steiner Elizabeth	Schweigermatt 41	2016	
	von Planta Patrick	Grünmattstrasse 54	2016	

Aussenraum- kommission	Müller Silvia	Grünmattstrasse 48	2019	Präsidentin
	Genelin Barla	Baumhaldenstrasse 36	2013	Vizepräsidentin
	Bürki Anita C.	Hegianwandweg 99	2015	
	Duner Isabelle	Arbentalstrasse 231	2017	
	Glanzmann Spichtig Maria	Bernhard-Jaeggi-Weg 34	2015	
	Lindenmeyer Jakob	Schweighofstrasse 230	2017	
	Richter Dirk	Adolf-Lüchinger-Strasse 133	2013	
	Ziswiler Daniela	FGZ Verwaltung	2019	Bereichsleiterin Bauten und Aussenraum
Kommission für Öffentlichkeits- arbeit	Schulte Karin	Hegianwandweg 32	2017	Präsidentin
	Ammann Klaus	Baumhaldenstrasse 58	2017	
	Haltinner Sascha	Staffelhof 30	2020	
	Schweizer Martin	FGZ Verwaltung	2019	Geschäftsführer
	** Bond Josephine	FGZ Verwaltung	2020	Kommunikation
	** Marx Johannes	FGZ Verwaltung	1995	Kommunikation
Sozialkommission	Biebricher Martin	Arbentalstrasse 140	2016	Co-Präsident (seit 2020)
	Straubinger Gabriela	Baumhaldenstrasse 71	2010	Co-Präsidentin (seit 2020)
	Coester Carla	FGZ Verwaltung	2019	Bereichsleiterin Soziales und Genossenschaftskultur
	Lamprou Anna	Kleinalbis 42	2016	
	Paris Diego	Kleinalbis 33	2019	
	Schafroth Daniel	Gehrenholzstrasse 22	2010	
	Zimmermann Monika	Bernhard-Jaeggi-Weg 72	2017	
	** Kägi Simon	FGZ Sozialberatung	2018	Sozialberater
	** beratende Stimme			

Freizeit.FGZ (ständige Mitwirkungs- gruppe seit 1.1.2021, davor Freizeitkom- mission)	Trachsel Emil	Jakob-Peter-Weg 5	1999	Vorsitz (seit 2016)
	Vogt Doris	Grünmattstrasse 8	2013	
	Cocchiarella Gianni	Margaretenweg 25	2011	
	Hitz Manuela	Kleinalbis 99	2016	
	Kasten Meltem	Schweighofstrasse 405	2018	
	Linggi Christine	Kleinalbis 66	2020	
	Pfeiffer Armin	Bernhard-Jaeggi-Weg 49	2020	
	Rüdenauer Kai	Staffelhof 14	2020	
	Suter Alain	Kleinalbis 84	2018	
	Tedaldi Jan	Kleinalbis 16	2018	
Zumbrunn Monika	Schweighofstrasse 113	2017		
Aktion NaturReich (ständige Mitwirkungs- gruppe seit 1.1.2021)	Bürki Anita C.	Hegianwandweg 99	2015	Vorsitz (seit 2021)
	Bogo Andrea	Arbentalstrasse 318	2017	
	Riegger Werner	Arbentalstrasse 304	2015	
	Schneider Wintsch Irmi	Kleinalbis 6	2015	
	Zimmermann Angela	Grünmattstrasse 7	2019	
NachhaltigMobil (ständige Mitwirkungs- gruppe seit 1.1.2021)	Lindenmeyer Jakob	Schweighofstrasse 230	2017	Vorsitz (seit 2021)
	v. Niederhäusern Johannes	Arbentalstrasse 311	2014	
	Baumer Frédéric	Hegianwandweg 28	2021	
Stiftung Hilfsfonds FGZ	Hiestand Karin	Kleinalbis 103	2015	Präsidentin (seit 2019) Aktuarin
	Müllhaupt Sarah	Kleinalbis 111	2012	
	Clavuot Andri	Schweighofstrasse 317	2016	
	Holzer Sonderegger Anita	Baumhaldenstrasse 31	2019	
	Minuscoli Gianluca	Staffelhof 31	2017	
	** Kägi Simon	FGZ Sozialberatung	2018	

** beratende Stimme

Vertrauensleute

Rayon 1 Etappen 13, 17, 23, 24	Nyfeler Jolanda	Arbentalstrasse 244	2017
	Levin Mosi	Hopfenstrasse 11	2008
	Baumer Frédéric	Hegianwandweg 28	2012
	Bont Verena	Hegianwandweg 34	2014
	Schnetzler Christine	Hegianwandweg 30	2017
Rayon 2 Etappen 8, 9, 12 (Langweid), 16	Ideli Ruken	Grossalbis 20	2017
	Röthlisberger Ursula	Grossalbis 29	2012
	von Kaenel Silvie	Schweighofstrasse 326	2017
	Ponzo Maurizio	Adolf-Lüchinger-Strasse 90	2017
Rayon 3 Etappen 7, 19, 25	Huber Ruth	Schweighofstrasse 182	2017
	Kübler Hans	Arbentalstrasse 330	2008
	Zumbühl Sandra	Arbentalstrasse 317	2017
	Löwy Bott Denise	Friesenbergplatz 5	2008
Rayon 4 Etappen 5, 12 (Klein- albis), 21, 22	Palma Patrick	Kleinalbis 18	2017
	Wintsch Dani	Kleinalbis 6	2017
	Racca Leisebach Miriam	Im Rossweidli 9	2014
	* von Kaenel Silvie	Schweighofstrasse 326	2017
Rayon 5 Etappen 1, 2, 4, 14 Genossenschaftshaus	Nüssli Bouzid Sabina	Schweighofstrasse 294	2008
	Hannemann Nathaly	Bernhard-Jaeggi-Weg 16	2017
	Köbrich Karl	Bernhard-Jaeggi-Weg 92	2012
	Kurth Beatrice	Döltschweg 171	2012
	Schürer Carmen	Bernhard-Jaeggi-Weg 90	2017
Rayon 6 Etappen 3, 18, 20	Mehli Marc	Baumhaldenstrasse 22	2012
	Schulz Niklaus	Baumhaldenstrasse 62	2014
	Röthlisberger Maria	Im Rossweidli 73	2012
	Bertozzi Kaspar Verena	Friesenberghalde 15	2012
	Blumer Verena	Friesenberghalde 8	2012
Rayon 7 Etappen 10, 11, 15	Kasten Stefan	Schweighofstrasse 405	2017
	Wälti Jean	Schweighofstrasse 403	2012
	Beer Stefan	Schweigmatt 41	2014

* Umzug nach Rayon 2 während der laufenden Amtszeit

Personal der FGZ

Stand 30. April 2021

55 Personen mit 48,4 Stellenwerten à 100%, dazu 4 Lehrstellen

Geschäftsführer	Schweizer Martin ¹	
Stab	Bond Josephine Marx Johannes Scherer Pia Schmucki Kristian Thoma David	Kommunikationsverantwortliche Kommunikationsbeauftragter Assistentin der Geschäftsführung Assistent der Geschäftsführung Projektleiter Innovation und Nachhaltigkeit
Vermietung und Mitglieder	Berli Sabina ¹ Goldstein Anna Jost Christoph Meyer Tanja Schär Elena Zurwerra Caroline Sebben Brian	Bereichsleiterin Empfang 2. Lehrjahr Kaufmann EFZ
Finanzen und IT	Schweizer Martin ¹ Mettler Urs Seeholzer Roger	Bereichsleiter
Soziales und Genossenschaftskultur	Coester Carla ¹	Bereichsleiterin
Sozialberatung	Kägi Simon	Sozialarbeiter
Altersbetreuung	Imfeld Bernadette Spasic Daliborka Birrer Pia Bolliger Cornelia Phongdet Apaporn	Teamleiterin Stv. Teamleiterin
Kompostberatung	Tissot Ursula	
Bauten und Aussenraum	Ziswiler Daniela ¹	Bereichsleiterin
Bau	Kufel Tomasz Lengen-Telle Verena Caprez Eveline	Projektleiter Projektleiterin Assistentin Bau

¹ Mitglied der Geschäftsleitung

Unterhalt und Regiebetrieb		Vock Gerhard Weibel Marianne	Abteilungsleiter Assistentin Unterhalt und Regiebetrieb
Bewirtschaftung		Isler Nicole Stutz Felix	
Reparateure		Frei Roger Albrecht Thomas Baumann René Forster John Jezler Dominique Maurer Philipp Schwarz Patrick Mehe Hawar	Teamleiter Stv. Teamleiter 3. Lehrjahr Fachmann Betriebsunterhalt EFZ
Maler		Lienhard Kurt Pineroli Flavio Bajrami Kushtrim Fischer Roger Morell Manuela Pineroli Angelo	Teamleiter Stv. Teamleiter
Gärtner		Häusler Alex Zöbeli Cyrill Berisha Isa Dinis Fernandes Samuel Liborio Pires Duarte Alexander Martins Miguel Qusaj Safet Da Silva Kaleb Haydari Abdul Ahmad	Teamleiter Stv. Teamleiter Integrationsvorlehre 2. Lehrjahr Landschaftsgärtner EBA
Reinigungsdienst		Cooper Samuel Kovacevic Avdo Berisha Asllan Jucker Bruno Spanò Francesco	Teamleiter Stv. Teamleiter
Dienstjubiläen	30 Jahre	Jucker Bruno, seit 1. September 1990 Fischer Roger, seit 1. April 1991	
	20 Jahre	Tissot Ursula, seit 1. November 2000 Jost Christoph, seit 1. September 2000	
	10 Jahre	Imfeld Bernadette, seit 1. Juli 2010 Seeholzer Roger, seit 14. September 2010	
Pensionierungen		Aeberli Heinz, Projektleiter Bau, Ende April 2020 Grüninger Béatrice, Vermietung und Mitglieder, Ende Juli 2020 Lengen Elvira, Vermietung und Mitglieder, Ende Juni 2020 Meier Reinhard, stv. Teamleiter Gärtner, Ende Oktober 2020	
Neue Mitarbeitende		Bond Josephine, Kommunikationsverantwortliche, seit 1. November 2020 Goldstein Anna, Vermietung und Mitglieder, seit 1. April 2020 Meyer Tanja, Vermietung und Mitglieder, seit 1. Mai 2020 Schmucki Kristian, Assistent der Geschäftsführung, seit 1. September 2020 Zöbeli Cyrill, stv. Teamleiter Gärtner, seit 1. September 2020	





Stiftung Hilfsfonds FGZ

Karin Hiestand, Präsidentin Stiftungsrat

Der Krisenfonds der FGZ wurde im Jahr 1933 während der Weltwirtschaftskrise gegründet und 1951 in die unabhängige «Stiftung Hilfsfonds FGZ» umgewandelt. Mit dem Geld der Stiftung können gemäss Stiftungszweck Genossenschafter/innen in materiellen Engpässen und Notlagen unterstützt werden. Anlaufstelle für entsprechende Anträge ist Simon Kägi, Sozialarbeiter der FGZ-Sozialberatung, welcher – in der Regel nach Vorabklärungen – die Gesuche dem Stiftungsrat unterbreitet und beratend an den Sitzungen teilnimmt.

Das Geld, welches in den Hilfsfonds fliesst, stammt aus einem halben Prozent der Mietzinseinnahmen der FGZ. Die Genossenschafts-Eintrittsgebühren und gelegentliche Spenden oder Legate fliessen ebenfalls in den Hilfsfonds. Per Ende 2020 wies dieser einen Bestand von 1,15 Millionen Franken auf.

Nebst der Unterstützung von Genossenschafter/innen in Notsituationen oder bescheidenen Verhältnissen wird das Geld auch für Beiträge an Genossenschafts- und Quartierinstitutionen verwendet, deren Tätigkeit den FGZ-Bewohner/innen zu Gute kommen. Dazu gehört auch eine Teilfinanzierung der Kosten der genossenschaftseigenen Sozialberatung und Altersbetreuung.

Die Corona-Krise hat im letzten Jahr den Alltag und das gemeinschaftliche Zusammenleben aller Menschen verändert und die Armutssituation in der Schweiz weiter verschärft. Auch wenn die vom Bund beschlossenen Massnahmen und die Sozialversicherungen die Existenz vieler Betroffener sichern, sind die mittel- und langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Krise für Wirtschaft und Gesellschaft derzeit wohl schwierig abzuschätzen. Das Instrument der

Kurzarbeitsentschädigung hat zwar Massenentlassungen abgefedert, für viele Personen mit tiefen Einnahmen wirkt sich die Einkommenseinbusse dennoch spürbar auf das Haushaltsbudget aus. Dies zeigte sich auch in den beim Hilfsfonds eingegangenen Gesuchen.

Einkünfte und Beiträge des Hilfsfonds

Der Betrag für die finanzielle Unterstützung an Genossenschafter/innen, z. B. für Lebensunterhalts-, Gesundheits- oder Mietzinskosten, ist im Vergleich mit dem Vorjahr deutlich höher ausgefallen. Dies hat vor allem damit zu tun, dass einzelne Gesuche mit einem höheren Betrag gutgeheissen worden sind. Die Anzahl der Anträge ist überraschenderweise im letzten Jahr nicht angestiegen. Es sind insgesamt sogar weniger Gesuche als im Vorjahr eingegangen. Dieser Umstand hat im Stiftungsrat zu mehreren Diskussionen über mögliche Ursachen geführt. Dabei stellt sich immer wieder die Frage, inwiefern die Möglichkeiten der «Stiftung Hilfsfonds FGZ» wie auch das «Weihnachtsgeld» bei den Genossenschafter/innen bekannt sind.

Die Weihnachtsgeld-Aktion konnte auch im letzten Jahr in Kooperation mit dem Sozialzentrum Selnau durchgeführt werden. Für das Weihnachtsgeld wurden 18 500 Franken ausbezahlt. Dieser Betrag wurde in den letzten Jahren erst zwei Mal (2015 und 2016) überschritten. Dies ist wohl darauf zurückzuführen, dass sich dieses Mal mehr Personen gemeldet haben, welche im Moment Sozialhilfe beziehen.

Das Quartiernetz wie auch die Krankenstation Friesenberg wurden im gleichen Umfang wie im Jahr zuvor unterstützt. Die Krankenstation braucht dieses Geld für spezielle Auslagen, für die sonst kein «Kässeli» vorgesehen ist.

Die gesamten Einnahmen des Hilfsfonds sind ähnlich hoch wie die Einnahmen des Vorjahres. Der Betrag aus den Nettomieten war im letzten Jahr zwar um 5780 Franken höher, dafür reduzierten sich die Eintrittsgebühren um rund 4400 Franken.

Die «Stiftung Hilfsfonds FGZ» hat auch im vergangenen Jahr mehrere Spenden erhalten, worüber wir uns sehr gefreut haben. Insgesamt konnten wir im Jahr 2020 einen Einnahmenüberschuss von rund 8100 Franken verbuchen.

Personelle Zusammensetzung und Sitzungsinhalte

Der Stiftungsrat hat im letzten Jahr wie üblich vier Sitzungen abgehalten. Nach der Übergabe des Präsidiums von Claudia Heer an Karin Hiestand im Herbst 2019 wurde Anita Holzer Sonderegger Ende 2019 vom Vorstand als neues Stiftungsrats-Mitglied gewählt. Der Stiftungsrat ist stabil aufgestellt, im letzten Jahr gab es keine personellen Veränderungen.

Nebst der Behandlung der Gesuche hat sich der Stiftungsrat auch mit sozialpolitischen und strategischen Fragen auseinandergesetzt. Die anhaltende Covid-Krise hat weitreichende Konsequenzen. Viele Personen in

Niedriglohn-Branchen, aus dem Kultur- oder Tourismusbereich, aber auch Selbstständige, haben plötzlich keine Arbeit mehr und somit tiefere oder keine Einnahmen und sind verunsichert. Auch wenn eine Prognose derzeit schwierig ist, rechnen die Hilfswerke wie auch die SKOS (Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe) mit einer Zunahme von Armut und einer Verschärfung der Situation in den nächsten zwei Jahren. Der Hilfsfonds dürfte somit nach wie vor eine wichtige Aufgabe erfüllen.

Daher ist es wichtig, dass die Genossenschaftler/innen den Hilfsfonds kennen und der Bekanntheitsgrad verbessert wird. Aus diesem Grund ist für 2021 eine Information für alle FGZ-Haushalte geplant.

Rechnung

Stiftung Hilfsfonds FGZ

für das Jahr 2020

	2020 CHF	2019 CHF
Bilanz		
Aktiven		
Übrige kurzfristige Forderungen		
Kontokorrent FGZ	1 156 965	1 148 506
Darlehen (kurzfristig)	1 371	1 721
Total Aktiven	1 158 336	1 150 227
Passiven		
Eigenkapital		
Stiftungskapital	1 150 227	1 135 955
Jahresergebnis	8 109	14 272
Total Passiven	1 158 336	1 150 227
Erfolgsrechnung		
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
Zuweisungen FGZ: – ½ % der Nettomieten	178 010	172 230
– Eintrittsgebühren	7 910	12 320
Spenden	2 041	1 891
Diverse Einnahmen	324	0
	188 285	186 441
Betriebsaufwand		
Beiträge an Lebensunterhalt	– 1 982	– 300
Beiträge an Anschaffungen	0	– 3 000
Beiträge an Gesundheitskosten	– 3 800	– 144
Beiträge an Mietzins- und Umzugskosten	– 15 873	– 8 575
Beiträge an Aus- und Weiterbildung	0	– 1 643
Beiträge an Integrationshilfe	0	– 381
Notfallhilfe	– 900	– 1 050
Fremdbetreuung	– 854	0
Weihnachtsgeld	– 18 500	– 16 800
Beiträge Diverse	0	– 1 000
Beiträge an Institutionen	– 35 000	– 35 000
Anteil Löhne Altersbetreuung/Sozialberatung	– 110 000	– 110 000
	– 186 909	– 177 893
Bruttoergebnis	1 375	8 548
Übriger betrieblicher Aufwand		
Verwaltungsaufwand	– 1 880	– 2 714
Finanzertrag		
Zinsen Kontokorrent	8 614	8 439
Jahresergebnis	8 109	14 272

Bericht der Revisionsstelle Hilfsfonds

Anhang zur Rechnung Stiftung Hilfsfonds 2020

1 Allgemeine Angaben und Erläuterungen zur Stiftung

1.1 Zweck

Die Stiftung bezweckt die Hilfe an Mitglieder der Familienheim-Genossenschaft Zürich, die deren Mieter/innen oder Angestellte sind. Die Hilfe soll in besonderen Notfällen wie Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Tod in der Familie, rosse Familienlasten, Invalidität und dergleichen, erfolgen.

1.2 Rechtsgrundlage

Eintrag ins Handelsregister vom 12. Juni 1951, angepasste Stiftungsurkunde vom 16. Juli 1964.

1.3 Organe

Stiftungsrat	Funktion
Hiestand Karin*	Präsidentin
Müllhaupt Sarah*	Aktuarin
Clavuot Andri	Mitglied
Holzer Anita	Mitglied
Minuscoli Gianluca	Mitglied

* Kollektivunterschrift zu zweien

Revisionsstelle BDO AG, Zürich

2 Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

3 Erklärung zur Anzahl der Mitarbeitenden

Die Stiftung hat keine eigenen Mitarbeitenden.

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der Stiftung Hilfsfonds FGZ Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, Seite 76/77) der Stiftung Hilfsfonds FGZ Zürich für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem Gesetz, der Stiftungsurkunde und dem Reglement entspricht.

Zürich, 23. April 2021

BDO AG

Monica González del Campo
Leitende Revisorin, Zugelassene Revisionsexpertin

ppa. Remo Inderbitzin
Zugelassener Revisionsexperte

Impressum

Herausgeberin:
Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ

Redaktion:
Kommission für Öffentlichkeitsarbeit
Klaus Ammann, Josephine Bond, Sascha Haltinner,
Johannes Marx, Karin Schulte, Martin Schweizer

Fotos:
Franziska Willimann, Zürich
www.franziskawillimann.ch

Gestaltung:
Thomas Lehmann, Graphic Design, Zürich
www.ldsgn.com

Korrektorat:
Selma Junele, Köniz
www.textplanet.ch

Produktion:
K-Production AG, 8004 Zürich
www.k-production.ch

Auflage: 2800



96. Jahresbericht und Rechnung 2020
der FGZ, Mai 2021

Familienheim-Genossenschaft Zürich
Friesenbergplatz 1
8045 Zürich
Tel. 044 456 15 00
verwaltung@fgzzh.ch
www.fgzzh.ch



FGZ

Familienheim Genossenschaft Zürich